

0-497350

*На правах рукописи*



**ЛЕВИН ЮРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ**

**ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ  
РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)**

**АВТОРЕФЕРАТ  
диссертации на соискание ученой степени  
доктора экономических наук**

**Великий Новгород**

**2012**



0-497350

*На правах рукописи*

*Левин*

**ЛЕВИН ЮРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ**

**ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ  
РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
доктора экономических наук

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000741317

Великий Новгород

2012

Работа выполнена на кафедре маркетинга и управления персоналом  
ФГБОУ ВПО «Новгородский государственный университет имени Ярослава  
Мудрого»

Научный консультант - доктор экономических наук, профессор  
**Омаров Магомед Магомедкадиевич**

Официальные оппоненты: **Асаул Анатолий Николаевич**  
доктор экономических наук, профессор,  
Заслуженный деятель науки РФ, Санкт-  
Петербургский государственный архитектурно-  
строительный университет

**Ларионов Аркадий Николаевич**  
доктор экономических наук, профессор, почетный  
работник науки и техники РФ, генеральный  
директор ООО «Научно-исследовательский центр  
«Стратегия» г. Москва

**Никифоров Павел Васильевич**  
доктор экономических наук, профессор,  
Заслуженный работник сельского хозяйства РФ,  
Новгородский государственный университет  
имени Ярослава Мудрого


Ведущая организация -- Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования «Уральский  
федеральный университет имени первого  
Президента России Б.Н.Ельцина».

Защита диссертации состоится «17» мая 2012 г. в 14.00 часов на заседании  
диссертационного совета Д 212.168.01 при Новгородском государственном  
университете имени Ярослава Мудрого по адресу: 173015, Великий Новгород,  
ул. Псковская, 3, ауд. 112.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в библиотеке  
института экономики и управления Новгородского государственного  
университета имени Ярослава Мудрого.

Автореферат разослан «    » апреля 2012 года

Ученый секретарь  
диссертационного совета

доктор технических наук, профессор  А. С. Ярмоленко

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность исследования.** В условиях модернизации российской экономики жилищные условия, наряду с условиями труда, образования, состоянием окружающей среды составляют социально-экономический базис жизнедеятельности человека, важнейший фактор социально-экономического развития страны. Жилищный фонд Российской Федерации составляет более 30% всего воспроизводимого недвижимого имущества страны и представлен 3,1 млрд. кв. метров общей площади, из них 2,3 млрд. кв. м - городской жилищный фонд. По статистическим данным в Российской Федерации, 84,3% жилищного фонда находится в частной собственности, 11% - в муниципальной, 4,2% - в государственной. Хотя общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя страны, за 1990-2010 годы выросла на 37 %, с 16,4 кв. м до 22,4 кв. м. по регионам наблюдались значительные колебания.

Процесс модернизации экономики страны открывает новые возможности для совершенствования экономических отношений, выводит их на принципиально новый качественный уровень, что предполагает необходимость инновационного развития жилищной сферы как неотъемлемой и значимой части стратегии регионального развития. Вместе с тем вопросы внедрения инноваций в жилищной сфере являются проблемой сложной и важной для экономического развития регионов, что связано с отсталостью рынка жилищной недвижимости, неразвитостью его институциональной структуры, проблемами жилищных отношений в обществе, низкой обеспеченностью жильем населения страны и других.

При этом руководство страны большое значение отводит формированию механизмов саморегулирования рынка, которые способствовали бы решению социальных проблем через доходы населения. Такой подход характеризуется низкой эластичностью предложения по сравнению с достаточно эластичным спросом, что «ограничивает возможности саморегулирования рынка недвижимости посредством ценового механизма».

Длительное отсутствие поступательного выправляющего тренда в жилищной сфере стало причиной активного вмешательства государства, которое в отсутствие просчитанной и научно-обоснованной стратегии развития данной сферы оказалось малоэффективным. Практика показывает низкую эффективность предпринимаемых действий на первом этапе по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», реализация которого была предусмотрена «концепцией развития России до 2020 года». Попытки решать вопросы в сфере жилищных отношений показали недостаточный учет проблем жилищной сферы, отсутствие научно-обоснованной методологии, принципов, стратегии. Жилищные отношения являются отношениями производными, предполагающими существование прочного экономического фундамента. Кроме того они сами формируют этот фундамент, замыкая круг, а, значит, это динамическая категория, требующая детального научного исследования, результатами которого должны стать

конъюнктурные изменения, позволяющие сформировать инновационную парадигму решения проблем жилищного рынка.

Стратегия регионального развития рынка жилищной недвижимости подразумевает инновационную основу, выражающуюся в поиске новых системных решений повышения эффективности рыночного механизма, избежание ошибок прошлых периодов, развитии малоэтажного домостроения, реализации альтернативных схем финансирования (коммерческой аренды и жилищного лизинга), применении особых схем ипотеки и повышении роли государства как направляющей силы социально-экономического развития российского общества.

**Степень изученности вопроса.** Решению данной проблемы посвящены труды известных российских и зарубежных ученых: Л.И. Абалкина, А.Г. Аганбегяна, Г.В. Аристова, А.В. Боровкова, А.Г. Гранберга, Н.Н. Гриценко, О.А. Гришанова, В.И. Жукова, Л.В. Канторовича, В.В. Коссова, Ю.В. Красковского, В.Э. Кроливецкой, Л.К. Корецкой, Б.Л. Лавровского, Д.С. Львова, В. И. Маевского, В. А. Мау, Г.П. Мельникова, В.С. Немчинова, А. Д. Некипелова, Е.А. Ореховой, Н.М. Римашевской, Е. Г. Ясина, А. Алчиана, Дж. Акерлофа, Г. Демсеца, К. Кларка, Р. Коуза, А. Крюгера, Дж. Мида, Р. Солоу, Дж. Стиглица, Г. Таллока, О. Уильямсона, Ж. Фурастье, Э. Хансена и др.

Роль рынка жилищной недвижимости в экономическом развитии, проблемы баланса интересов общества и вопросы, касающиеся специфики жилищной сферы, а также методологии и инструментов менеджмента, нашли отражение в работах А.Н. Асаула, А.С. Белокрыловой, В.С. Васильевой, В.А. Горемыкина, М.И. Каменецкого, А.В. Карасева, Г.А. Маховиковой, А.Н. Ларионова, М.М. Омарова, А.Г. Рахмана, В.М. Серова, В.М. Смагина, Е.М. Тарасевича и других.

Вопросы, связанные с инновационным развитием экономики, были рассмотрены в работах П.Н. Завалина, А.В. Васильевой, Г.Д. Ковалева, Л.Э. Миндели, В.Г. Медынского, Н.М. Фонштейна, Л.Г. Шершукова и других.

Методология исследования инновационных процессов разработана такими авторами как А. Кляйнкнехт, Г. Менш, Н.Д. Кондратьев, С.Ю. Глазьев, Й. Шумпетер и др.

Детальной проработке подверглись отдельные вопросы функционирования рынка недвижимости, такие, например, как развитие ипотеки в работах С.В. Гриненко, В. Минца, А. Скогорева, И. Ступина, Д. Шевчука; управление рисками на рынке ипотечного кредитования в работах В.К. Селюкова, С.Г. Гончарова, А.Я. Слекенича; эффективность инструментов и технологий инвестирования в жилищную недвижимость в работах В. Боровковой, Э. Дэвидсона, И.А. Разумовой, Э. Сандерса и др.; оценка и оборот жилищной недвижимости – в работах А.Г. Грязновой, А.В. Марченко, М.А. Федотовой; институциональные проблемы рынка жилищной недвижимости рассмотрены в трудах А.Б. Копейкина, Н.Н. Рогожина, М.Б. Полякова, В.И. Яхимовича.

Множественность направлений исследования подтверждает сложность рассматриваемой проблемы, которая является одновременно и социальной, и экономической, и культурной, зависящей от эффективности функционирования

разных сфер общественного бытия. Проблема формирования концепции инновационного развития рынка жилищной недвижимости требует исследования не только природы рыночных процессов в соответствующей сфере, но и установления причинно-следственных связей системы жилищных отношений, определения роли государства в процессе развития жилищной сферы, его потенциала, инструментариев, целей и задач. В этой связи особенно ценным является опыт развития жилищного рынка стран-мировых лидеров.

Таким образом, разработка концепции инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости является актуальным направлением научной деятельности, а в современных условиях и практической необходимостью, позволяющей в значительной степени способствовать упорядочиванию действий экономических агентов на рынке, процессам развития институтов и механизмов рынка жилищной недвижимости, решению его насущных вопросов, а, в конечном итоге, дающая возможность вывести его на принципиально иной уровень, базирующийся на инновациях и характеризующийся высокой эффективностью.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационной работы является разработка теоретических положений, методологических подходов и практических рекомендаций по формированию концепции инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости.

Достижение поставленной цели базируется на постановке и решении в рамках исследования следующих задач:

- на основе анализа существующих теоретических доктрин и мнений авторов различных научных школ уточнить и дополнить понятийный аппарат, характеризующий рынок жилищной недвижимости, исследовать факторы и условия, обеспечивающие его инновационную направленность;
- предложить новые подходы к определению природы экономических отношений на региональных рынках жилищной недвижимости и уточнить место жилищной сферы в структуре социально-экономического развития страны;
- исследовать особенности формирования региональной жилищной политики, модель функционирования жилищной сферы в экономике на уровне государства и формирование новых возможностей для регионов за счет использования бифункциональной природы жилищной недвижимости;
- провести сравнительный анализ функционирования жилищной сферы в развитых странах, обобщить их опыт, позволяющий сформировать методические подходы к оценке эффективности данной сферы и важнейшие направления регулирования рынка жилищной недвижимости на макро и микро уровнях;
- изучить и обобщить опыт зарубежных стран по формированию инновационных моделей управления жилищной недвижимостью и методы оценки налогообложения на основе стоимости объекта недвижимости и фискально-налоговое регулирование инвестиционных процессов на региональных рынках недвижимости;

– провести рейтинговую оценку уровня развития жилищных рынков Центрального федерального округа и разработать инструментальное обеспечение стратегической устойчивости региональных рынков жилищной недвижимости;

– выполнить развернутый анализ проблем функционирования рынка жилищной недвижимости, выделить основные задачи и предложить пути их решения;

– разработать стратегические подходы к формированию системы риск-менеджмента при разработке концепции инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости;

– дать оценку с учетом экономической дискриминации стандартов механизма ипотеки как фактора ценовой устойчивости развития региональных рынков жилищной недвижимости;

– предложить мероприятия инструментального обеспечения разработки и внедрения стратегии управления рисками на региональных рынках жилищной недвижимости и рекомендации по координации действий субъектов рынка жилищной недвижимости на пути повышения его эффективности;

– разработать концепцию инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости и предложить сценарный подход к их реализации, а также механизм ее программного обеспечения.

**Объектом исследования** являются региональные рынки жилищной недвижимости как комплекс элементов народного хозяйства, включающий жилищный фонд и совокупность региональных организационно-материальных форм его воспроизводства.

**Предметом исследования** является совокупность отношений и взаимосвязей между экономическими агентами по поводу обеспечения инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости. Тема диссертационной работы соответствует Паспорту специальностей ВАК РФ по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (региональная экономика) п. 3.7 «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие: межрегиональная торговля. Теория новой экономической географии».

**Теоретическая и методологическая основа работы.** Теоретические принципы и положения исследования процесса эффективного функционирования региональных рынков жилищной недвижимости базируются на фундаментальных разработках, представленных в классических и современных трудах отечественных и зарубежных ученых, реализующих политико-экономический и институциональный подходы к формированию инновационной парадигмы развития рынка жилищной недвижимости в рамках стратегического управления народным хозяйством.

Обоснование теоретических положений и аргументация выводов осуществлялись на основе общенаучных методов: диалектического, системного, структурного, функционального, историко-логического, экономико-статистического, сравнительного анализа. В процессе анализа



использовались системный, комплексный, эволюционный, исторический, философский, статистический и др. подходы.

Исследование учитывает разнообразную палитру порой противоречивых мнений представителей различных экономических школ и направлений, а также мнений представителей бизнеса и общественных организаций, имеющих профессиональный практический опыт участия в процессе функционирования рынка жилищной недвижимости.

**Информационная база исследования** представлена содержанием фундаментальных монографий, научных статей, других публикаций российских и зарубежных экономистов, в том числе материалами таких изданий как «Вопросы экономики», «Проблемы прогнозирования» Российской академии наук, «Экономика строительства», западных изданий: «THE ECONOMIST», «American Economic Review» и других.

Оперативная информация представлена материалами таких изданий как Ведомости, Взгляд, Коммерсант, РИА Новости, Российская газета и других.

Эмпирическую основу исследования составили официальные данные Федеральной службы государственной статистики, Минэкономразвития РФ, Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации, статистических и финансово-экономических изданий России и зарубежных стран, а также аналитические материалы Института комплексных стратегических исследований, Института экономики переходного периода, Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, МВФ, World Bank, U.S. Department of Labor; материалы, опубликованные в периодической печати и специальной научной литературе, размещенные в Интернете; эмпирические данные, собранные диссертантом по результатам проведенного исследования, аналитические наработки и авторские расчеты.

Нормативно-правовой базой исследования послужили законодательные и нормативные акты Президента, Правительства Российской Федерации, Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

**Научная новизна диссертации** заключается в разработке теоретических положений и методологических подходов к управлению региональными рынками жилищной недвижимости, а также научных основ формирования концепции их инновационного развития, обеспечивающей повышение эффективности функционирования рынков в условиях модернизации экономики страны. На основе разработанной методологии обоснована концепция инновационного развития, в соответствии с которой сформулированы основные направления развития региональных рынков жилищной недвижимости и определены приоритеты, предложены решения ряда важных прикладных проблем.

***В результате исследования автором получены наиболее существенные научные результаты, выносимые на защиту:***

1. Уточнен, дополнен и развит понятийный аппарат, характеризующий региональный рынок жилищной недвижимости – введены новые понятия «бифункциональная природа жилищной недвижимости», «экономическая

дискриминация в ипотечном кредитовании»; дано разграничение между сущностными характеристиками категорий «жилая недвижимость» и «жилищная недвижимость»; конкретизирована природа экономических отношений в жилищной сфере и форма взаимозависимости между возможностями инновационного развития, с одной стороны, и изменениями предложения и цены на объекты жилищного фонда – с другой, а также выделены критерии для классификации регионального жилищного фонда.

2. Раскрыто содержание позитивных сторон и инновационных подходов в развитии рынков жилищной недвижимости в зарубежных странах с целью оценки и возможности их адаптации в регионах России на основе анализа зарубежных моделей и обобщения опыта функционирования жилищной сферы в промышленно развитых странах.

3. Обоснованы принципы развития жилищной сферы, определены диапазоны использования денежно-кредитных и налоговых форм регулирования недвижимости, положенные в основу разработанных автором стратегических подходов к развитию региональных рынков жилищной недвижимости.

4. Разработано инструментальное обеспечение стратегической устойчивости региональных рынков жилищной недвижимости с использованием метода рейтинговой оценки уровня их развития, а также предложены базовые сценарии региональной инвестиционной политики.

5. Выявлены и обобщены причины неэффективности функционирования механизма ипотеки и системы антикризисного управления в жилищной сфере; на основе компаративного анализа сценариев кризисного развития дана оценка стандартов ипотеки с учетом экономической дискриминации как фактора ценовой устойчивости развития региональных рынков жилищной недвижимости.

6. Предложены стратегические подходы к формированию системы риск-менеджмента, учитывающие анализ проблем функционирования региональных рынков жилищной недвижимости, основные пути и задачи их решения, а также технологии ипотечного кредитования, обеспечивающие минимизацию рисков.

7. Дано аргументированное обоснование повышения роли региональных органов управления в инновационном развитии рынков жилищной недвижимости посредством участия в создании инфраструктуры для внедрения новых форм малоэтажного домостроения, в реализации альтернативных схем финансирования по разработанному автором алгоритму.

8. Предложен и обоснован комплекс мер по координации действий всех уровней власти по повышению эффективности реализации стратегии инновационного развития региональных рынков купли-продажи и аренды жилищной недвижимости, предусматривающий нормативное регулирование, развитие государственно-частного партнерства и организацию системы привлечения средств по финансированию жилищных программ путем эмиссии и размещения ценных бумаг.

9. Разработана концепция инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости, в соответствии с которой в современной

постиндустриальной экономике государство становится их главным регулятором; определены инструменты и формы эффективного воздействия государственных органов на интенсивное развитие жилищной сферы; доказано, что формирование альянса государства и бизнеса следует рассматривать как один из центральных элементов структуры инновационной экономики.

**Практическая значимость диссертационного исследования** состоит в возможности реального применения новых подходов, расширении теоретико-методологического инструментария решения проблемы эффективного развития российского рынка жилищной недвижимости, разработке новых приоритетов и принципов, методов и механизмов государственного управления сферой жилищных отношений, направленных на повышение эффективности общего процесса развития рынка и его жилищного сегмента, что нашло отражение в стратегии инновационного развития. Стратегия инновационного развития стимулирует проведение исследований в целях разработки прикладных программ развития рынка жилищной недвижимости, а также является отправной точкой решений конкретных прикладных задач, в соответствии с определенными и обоснованными приоритетами и принципами.

Результаты исследования нашли свое практическое применение как на федеральном уровне в деятельности Экспертного совета по государственно-частному партнерству Комитета Государственной Думы по экономической политике и предпринимательству при оценке конкретных прикладных задач по развитию жилищной сферы, так и на региональном уровне при разработке долгосрочной областной целевой программы «Ипотечное жилищное кредитование в Новгородской области на 2012-2014 годы» и местном уровне в Московской области при составлении Проекта Генерального плана развития муниципального образования Лесной городок и поселений, входящих в его состав. Наряду с этим, позитивные результаты внедрения разработок диссертации нашли свое выражение в учебных курсах «Экономика недвижимости», «Экономика строительства», «Экономика», «Региональная экономика», «Управление государственной и муниципальной собственностью» и «Проекты и программы муниципального развития», читаемые в Московской государственной академии коммунального хозяйства и строительства, Российском государственном университете инновационных технологий и предпринимательства, Оudinцовском гуманитарном институте.

Как показал положительный опыт внедрения результатов диссертационного исследования, основные выводы и разработки автора могут быть полезными при изучении экономических дисциплин, т.к. конкретизируют и обобщают широкий научный материал. Отдельные разделы диссертации могут быть использованы специалистами, занимающимися вопросами управления в жилищной сфере, бизнесменами в процессах анализа и формирования стратегии и тактики поведения фирмы на рынке, специалистами, занимающимися подготовкой и переподготовкой кадров государственной и муниципальной службы, а также рыночных компаний.

**Апробация** основных теоретических положений и практических выводов осуществлена в 2002-2011 годах в виде публичных докладов в рамках участия во всероссийских и международных научных и практических конференциях, проходивших в МГУ им. М.В.Ломоносова, Финансовом университете при Правительстве России, Московской государственной академии коммунального хозяйства и строительства, Одинцовском гуманитарном институте, Международной Академии инвестиций и экономики строительства.

Полученные на различных этапах исследования результаты изложены в 38 работах, в том числе из них 18 - в научных журналах, рекомендованных ВАК РФ для публикации основных результатов диссертационных исследований, и 2 монографиях.

**Структура и объем работы.** Диссертационная работа состоит из введения, пяти глав, включающих 20 параграфов, заключения, списка используемой литературы, включающего 187 источников. Работа изложена на 356 страницах машинописного текста, содержит 47 рисунков и 16 таблиц.

**Во введении** обоснована актуальность проводимого исследования, определена его цель и сформулированы решаемые задачи, определены предмет и объект исследования, изложены научная новизна, теоретическая и практическая ценность работы, апробация полученных результатов.

**В первой главе «Теоретические основы, особенности развития и бифункциональная природа региональных рынков жилищной недвижимости»** определены современные особенности региональной жилищной политики, изучены модели функционирования и внесены предложения по формированию новых возможностей за счет использования бифункциональной природы жилищной недвижимости; выделены структурные особенности региональных рынков жилищной недвижимости, предложена классификация рынков жилищной недвижимости и определены специфические особенности их формирования; исследованы концептуальные подходы к формированию стратегической составляющей и принципы эффективного управления региональными рынками жилищной недвижимости; выявлены особенности формирования рынка и изучен опыт налогового регулирования жилищной недвижимости в Российской империи.

**Во второй главе «Методология формирования и специфические особенности разработки инновационных моделей управления жилищной недвижимостью на микро- и макро уровнях»** определены важнейшие направления регулирования рынка жилищной недвижимости, изучен и обобщен опыт зарубежных государств в его инновационном развитии; выявлены проблемы и специфические особенности стратегического управления жилищной сферой в зарубежных странах; проанализированы методические подходы к формированию инновационных моделей управления жилищной недвижимостью в зарубежных странах, изучены зарубежные подходы к оценке методов налогообложения на основе стоимости объекта недвижимости и рассмотрены вопросы фискально-налогового регулирования инвестиционных процессов на рынке недвижимости.

*В третьей главе «Рейтинговая оценка уровня развития региональных жилищных рынков Центрального федерального округа и инструментальное обеспечение стратегической устойчивости региональных рынков жилищной недвижимости»* изучены институциональные основы развития жилищной сферы в регионах и оценены факторы, ограничивающие деловую активность строительных организаций, дана рейтинговая оценка уровня развития региональных жилищных рынков Центрального федерального округа, предложено инструментальное обеспечение устойчивости развития региональных рынков недвижимости, выработаны показатели обеспечения стратегической устойчивости региональных рынков жилищной недвижимости.

*В четвертой главе «Стратегические подходы к формированию системы риск-менеджмента и рекомендации по внедрению инновационных технологий на региональных рынках жилищной недвижимости»* предложены новые подходы к формированию системы риск-менеджмента при разработке концепции инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости, классифицированы риски и разработаны мероприятия по внедрению инновационных технологий при передаче рисков ипотечного кредитования на основе страхования, предложено инструментальное обеспечение разработки и внедрения стратегии управления рисками на региональных рынках жилищной недвижимости, исследованы концептуальные подходы к инновационному развитию рынка жилищной недвижимости в период экономического кризиса.

В пятой главе «Концепция инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости и механизм реализации» предложена концепция инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости, разработаны подходы к ее реализации, предусматривающие развитие сегмента мультиформатного малоэтажного домостроения как инновационного направления; механизм, программное, инструментальное и инвестиционное обеспечение инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости.

*В заключении* представлены основные выводы по диссертационному исследованию и даны рекомендации по использованию результатов работы.

## **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

1. Уточнен, дополнен и развит понятийный аппарат, характеризующий региональный рынок жилищной недвижимости – введены новые понятия «бифункциональная природа жилищной недвижимости», «экономическая дискриминация в ипотечном кредитовании»; дано разграничение между сущностными характеристиками категорий «жилая недвижимость» и «жилищная недвижимость»; конкретизирована природа экономических отношений в жилищной сфере и форма взаимозависимости между возможностями инновационного развития, с одной стороны, и

изменениями предложения и цены на объекты жилищного фонда – с другой, а также выделены критерии для классификации регионального жилищного фонда.

Исследования показали, что региональные рынки жилищной недвижимости представляют собой рынок несовершенной конкуренции, где рыночные механизмы не в состоянии устранить неравенство населения в жилищных условиях, несмотря на то, что в составе жилищной политики определяются основные принципы, перспективные направления её реализации и первоочередные мероприятия. Жилищная политика на уровне регионов представляет собой совокупность направлений и реализующих их экономических, социальных, организационных, институциональных, градостроительных мероприятий, предназначенных для удовлетворения потребностей населения в жилье. Применяемая на современном этапе в регионах рыночная модель рассматривает удовлетворение социальной потребности в жилье через механизмы рынка. При этом государство обеспечивает только адресную социальную защиту населения, рыночные механизмы для которых недоступны.

В диссертации определено различие между двумя важными понятиями: жилищная недвижимость и недвижимость жилищная. По мнению автора последнее понятие гораздо шире, т.к. включает в себя не только непосредственно жилищный фонд и отношения с ним связанные, но и инфраструктурный комплекс и отношения связанные с ним, т.е. включает в себя специфическую сферу услуг, относящуюся к жилищно-коммунальному хозяйству. Иными словами связывает потребление и обеспечение процесса потребления жилищного фонда.



Рисунок 1 - Модель функционирования жилищной сферы в экономике

В условиях всеобщей модернизации российской экономики в диссертации жилищные условия, наряду с условиями труда, состоянием окружающей среды автор рассматривает как социально-экономический базис жизнедеятельности человека, который с одной стороны, создается человеком, а, с другой - формирует его. С теоретической точки зрения такой подход отражает бифункциональную природу жилищной сферы, с одной стороны, а также устанавливает ее динамичность, выражающуюся в тесной связи с макроэкономическими процессами, с другой (рис. 1).

Бифункциональная природа жилищной недвижимости проявляется в одновременном восприятии ее как потребительского блага (вещи), с одной стороны, и как капитала (инвестиционного актива), с другой, что предполагает необходимость взаимодействия двух основных элементов: рынка жилищного фонда и рынка жилищных услуг, образующих в совокупности рынок жилищной недвижимости (рис. 2).

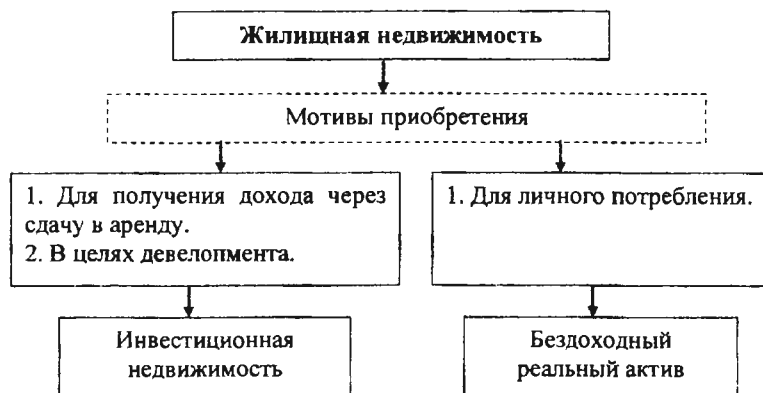


Рисунок 2 - Бифункциональная природа жилищной недвижимости в процессе стратегического регулирования

Исследования показали, что бифункциональная природа жилищной недвижимости проявляется в определенной противоречивости ее сущности. Эта двойственность является уникальной характеристикой жилищной сферы и ее необходимо учитывать в процессе стратегического регулирования жилищного рынка. Бифункциональная природа жилищной недвижимости приводит к дифференциации мотивов ее приобретения, среди которых четко проявляется ее инвестиционный компонент. Если недвижимость приобретается для получения дохода через сдачу в аренду или в целях девелопмента, то она выступает как инвестиционная недвижимость. Если же жилищная недвижимость приобретается для личного потребления, то ее можно отнести к

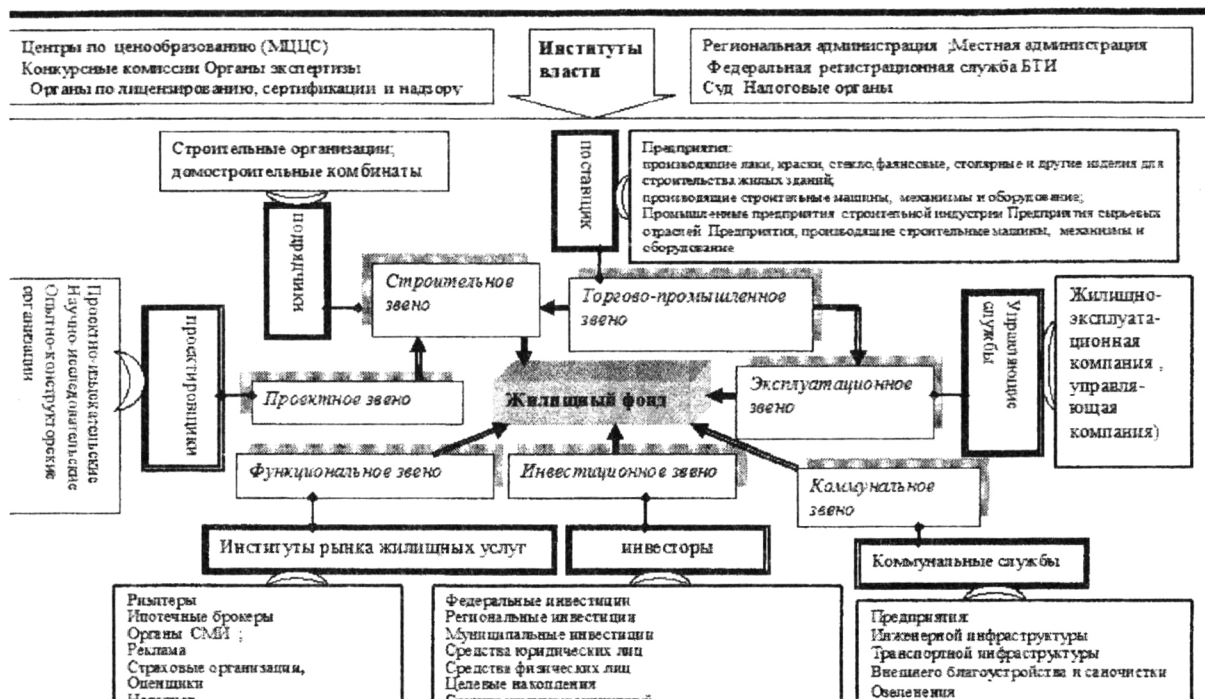


Рисунок 3 – Взаимодействие основных субъектов инфраструктуры рынка жилищной недвижимости



С точки зрения выше изложенных подходов автором дано определение, что рынок жилищной недвижимости - это сектор национальной рыночной экономики, представляющий сложную взаимосвязанную структуру, которая включает в себя комплекс механизмов по созданию и перераспределению объектов жилищного фонда и жилищных услуг в условиях конкуренции, действующих на основе правового, функционального и нормативного регулирования сделок между хозяйствующими субъектами, с учетом их интересов с использованием различных финансовых инструментов.

Исследования показали, что рынок жилищной недвижимости обладает своими специфическими особенностями: несовершенная конкуренция, значительные лаги, территориальная локализация, высокая эластичность по цене и доходу, цикличность развития, взаимосвязь рынка с производственными процессами, высокая степень нормативного регулирования его институциональных и функциональных процессов.

Рынок жилищной недвижимости из-за своих отраслевых взаимосвязей является генератором развития мультипликативных процессов в современной экономике. В диссертации установлено, что такое развитие становится возможным в силу сложной инфраструктуры рынка жилищной недвижимости, а также природы экономических отношений, механизмов и многообразия институтов и инструментов функционирования (рис. 3).

В этой связи в работе исследован ряд факторов, определяющих динамику рынка, среди которых политические, технико-технологические, ценовые, факторы рисков, институциональные, культурные и другие. При этом в диссертации показана важная роль государства в процессе развития рынка жилищной недвижимости, определены и оценены основы государственной жилищной политики, их отношение к природе рынка, его эффективности. Кроме того, установлены цели регулирующего воздействия государства на разных уровнях функционирования рынка, в связи с чем определен состав регулирующих органов, дана оценка их эффективности. В диссертации расставлены приоритеты целеполагания экономических агентов на рынке жилищной недвижимости, что позволило определить стратегические подходы к управлению рынком жилищной недвижимости, выраженные в следующих принципах, реализуемых на микро- и макроуровнях (рис. 4).

Исследования показали, что реализацию указанных принципов обеспечивает претворение в жизнь стратегического подхода, в соответствии с которым рынок жилищной недвижимости становится одним из центральных звеньев экономики и предполагает совмещение его бифункциональной природы с исключительно активным участием государства, т.е. нахождение баланса рыночных сил на основе стратегического регулирования.

Такой подход не противоречит классическим теориям экономического развития, вместе с тем вбирает в себя наиболее рациональные рекомендации сторонников государственного патернализма (неокейнсианцев, например, таких авторов как Дж. Стиглиц, Дж. Акерлоф, посткейнсианцев, например, Дж. Робинсон, Н. Калдор и др.).



Рисунок 4 - Принципы эффективного управления рынком жилищной недвижимости на макро и микроуровнях

Проведенные автором исследования показали, что региональный жилищный фонд имеет особенности, определяющие специфику рынка жилищной недвижимости как одного из локальных экономических рынков, и выявили отличительные особенности жилья как товара:

- жилищный фонд всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах;
- любой объект жилищного фонда может потенциально выступать либо как средство производства, либо в качестве предмета потребления, используемого для проживания;
- неоднородность жилищной недвижимости, что приводит к невзаимозаменяемости спроса на объекты жилищного фонда;
- особенности ценообразования в жилищной сфере;

– жилье, в отличие от многих других видов товаров, имеет тенденцию к синусоидальному характеру динамики стоимости и другие.

Для детального анализа объектов недвижимости, в том числе и на региональном уровне нами предложено классифицировать их по следующим критериям. По *функциональному назначению* жилищная недвижимость подразделяется на два блока: однофункциональный и бифункциональный. По признаку *территориального расположения* в составе жилищного фонда можно выделить городское и пригородное (загородное) жилье. По признаку *объема* – многоэтажное и малоэтажное. В последнем блоке можно выделить 3 типа жилых зданий: индивидуальные жилые дома (односемейные дома), блокированные жилые дома (таунхаусы) и малоквартирные жилые дома. В зависимости от субъекта права собственности объекты жилищной недвижимости можно классифицировать на недвижимость, находящуюся в частной собственности физических и юридических лиц, в государственной или муниципальной собственности, в коллективной собственности (кондоминиум). Исходя из цели использования в диссертации предложено выделить жилищную недвижимость, используемую непосредственно для проживания собственника – потребительскую недвижимость и недвижимость, используемую для получения дохода - инвестиционную недвижимость.

В диссертации выявлен ряд закономерностей функционирования рынка жилищной недвижимости, являющихся необходимым условием стратегического управления, в первую очередь, для правильной расстановки приоритетов государственного регулирования рынка жилищной недвижимости на различных уровнях:

– региональный рынок жилищной недвижимости сформировался значительно позже других. Причем уровень развития рынков жилищной недвижимости в регионах существенно отстает от Москвы;

– реформы в стране, в том числе в жилищной сфере начались без соответствующих расчетов в условиях отсутствия правового регулирования, а нормативно-правовая база и в настоящее время нуждается в совершенствовании;

– в результате многократного роста цен на жилищную недвижимость сократилась покупательная способность населения во всех регионах страны;

– потребительские мотивации на рынке жилищной недвижимости выступают важнейшим фактором, формирующим спрос на объекты собственности;

– рынок жилищной недвижимости как потенциальный объект инвестиций по большей части уже остается вне интересов финансовых институтов;

– на рынках жилищной недвижимости в регионах преобладают тенденции перераспределения между различными слоями населения различающихся по уровню доходов;

– на рынке жилищной недвижимости сохраняется бесплатное предоставление жилья военнослужащим очередникам, сдерживание роста

квартплаты, что является социально необходимым фактором, но противоречит рыночному характеру происходящих событий.

В результате вышеперечисленных закономерностей произошло расхождение жилищной политики: строительство жилья и его оборот в значительной степени опираются на рыночные механизмы, а инвестиционная политика и эксплуатация преимущественно складываются под влиянием не только рыночных, но и административных методов.

**2. Раскрыто содержание позитивных сторон и инновационных подходов в развитии рынков жилищной недвижимости в зарубежных странах с целью оценки и возможности их адаптации в регионах России на основе анализа зарубежных моделей и обобщения опыта функционирования жилищной сферы в промышленно развитых странах.**

Исследования показали, что на современном этапе рынки жилищной недвижимости в развитых странах являются с одной стороны, площадкой реализации регулирующей деятельности государства, с другой, представляют собой широкое поле экономической игры агентов, как фирм, так и потребителей. Результаты исследования жилищных отношений в развитых странах как США, Германия, Франция, Япония и других показывают, что тенденции развития рынков жилищной недвижимости вписываются в общий тренд постиндустриального развития экономик этих стран и, более того, генерируют и ускоряют постиндустриальное развитие через обеспечение эффективного удовлетворения инвестиционных и потребительских интересов экономических агентов.

Исследование мирового опыта становления организационно-правовой базы рынка жилищной недвижимости показывает, что длительный процесс означает необходимость эволюционного пути развития рынка жилищной недвижимости, а, соответственно, стратегического подхода к повышению его эффективности и формированию институтов, механизмов, инструментов воздействия.

В диссертационной работе на основе критериев, характеризующих эффективность функционирования рынка жилищной недвижимости, таких как доступность приобретения жилья и уровень обеспеченности населения собственным или арендуемым жильем в расчете на душу выявлены факторы доступности жилья в развитых странах, таких как США, Германия, Великобритания. При этом установлена высокая развитость локальных рынков как-то наем или аренда, в результате которой повышается не только обеспечение населения жильем, но и особая гибкость рынка, качество жилищного фонда и его управляемость.

В этой связи в диссертации проведены параллели зарубежных рынков жилищной недвижимости и отечественного, где уровень гибкости рынка, т.е. его эластичности относительно учета динамики настроений потребителей намного ниже, что выражается в слабой реакции цен на изменение спроса. Так, на рынке США спад цен в связи с сокращением спроса составил более 40% при

сохранении высокого качества жилья, в России в среднем лишь 15%-е снижение.

Кроме этого в работе выявлено, что отличительной особенностью рынков жилищной недвижимости развитых стран мира является достаточно высокая, по сравнению с отечественной, доля затрат на жилье и коммунальные услуги в потребительских расходах населения, которая колеблется в пределах 20–35% в зависимости от размера и качества жилья, формы владения, пользования и т.п. и превышает затраты семей на продукты питания примерно на 5-15%.

В мировой практике утвердилось понимание, что «коэффициент доступности жилья» как норматив не должен превышать 30% от суммы всех расходов семьи. Однако в России такая ситуация на современном этапе представляется неприемлемой, что является серьезным фактором торможения жилищных отношений. Установлено, что именно высокие затраты на жилье и коммунальные услуги являются мощным фактором формирования инфраструктуры рынка жилищной недвижимости, что в конечном итоге существенно повышает его общую эффективность. В исследовании доказано, что в условиях России из-за низких доходов населения реализация западного варианта развития рынка несет с собой массу проблем, требующих иного решения.

Важной особенностью рынков жилищной недвижимости развитых стран является высокая доля жилья, приобретенного в кредит, что свидетельствует о взаимосвязи рынка жилищной недвижимости и финансового сектора экономики. Основным инструментом жилищного кредитования является ипотечный кредит.

Общей для развитых стран является тенденция распространения на жилищные отношения закономерностей функционирования инвестиционных рынков. Таким образом, жилищные отношения в развитых странах напрямую зависят от величины процента на рынке капитала. Подобная зависимость втягивает рынок жилищной недвижимости в систему аллокации экономических ресурсов, повышая инвестиционную составляющую жилищных отношений. В этой связи жилищный фонд приобретает инвестиционное значение, что способствует массовому производству жилья и повышает его доступность.

Мировая практика инвестирования в жилищную сферу предполагает использование двух основных моделей: американской и европейской (немецкой), различие между которыми состоит в необходимости аккумуляции инвестиционных средств для покупки жилья потребителями или специализированными финансовыми институтами (табл. 1).

Таблица 1

Преимущества и недостатки американской и европейской моделей  
инвестирования в жилищную сферу на уровне макрорегионов

Преимущества	Недостатки
<b>Американская модель</b>	
Предполагает высокую эффективность рынка капитала, позволяет приобретать жилье, имея незначительные накопления	Необходимость повышательного ценового тренда рынка жилищной недвижимости
Характеризуется минимальными требованиями для получения кредита, в т.ч. к первоначальному взносу заемщика	Необходимость постоянного сокращения требований к ипотечным заемщикам
Тесная связь с рынком капитала обеспечивает «эффект домино» в периоды фаз снижения экономической конъюнктуры	Системное сокращение экономической дискриминации заемщиков, что ведет к росту «плохих» кредитов
	Высокая зависимость рынка жилищной недвижимости от настроений спекулятивной части фондовых игроков
<b>Европейская модель</b>	
Учет специфики местного сообщества	Предполагает длительный процесс накопления средств самими потребителями, по крайней мере, 1/3 стоимости жилья
Создание условий, повышающих определенность экономических агентов, что выражается в стимулировании сбережений	Необходимость формирования разветвленной системы органов государственного регулирования, рост транзакционных издержек
Базирование системы ипотеки преимущественно на банковских финансах в рамках доминирования над фондовым рынком	Высокая степень коллегиальности в принятии решений замедляет возможности быстрого балансирования интересов разных участников рынка
Отсутствие системной необходимости экономической дискриминации заемщиков	Нормативный характер стратегического планирования, т.е. закрепление ряда положений в виде нормативных актов, при принятии которых приходится пользоваться неполной и неточной информацией о различных альтернативах
	Забюрократизирован процесс обратной связи, т.е. возможности корректировки стратегического выбора в случае новых обстоятельств во внешней среде

Проведенный анализ показал, что государство в развитых странах является модератором развития экономики посредством форсирования прогрессивных процессов на рынке жилищной недвижимости. Таким образом, наше исследование выявило, что в стратегиях развития рынка жилищной недвижимости рассмотренных стран можно выделить ряд общих и специфических аспектов (табл. 2).

Таблица 2

Общие и специфические аспекты зарубежных и российского рынка жилищной недвижимости

Общие аспекты	Специфические аспекты
Рыночная основа развития жилищной сферы	Доля государственного участия в развитии рынка, выражающаяся в размерах субсидирования рыночных структур
Ставка на частные инвестиции как залог рыночной эффективности	Широта регулирующего охвата при использовании тех или иных организационно-правовых форм
Гибкие организационно-правовые формы регулирования и помощь в развитии жилищного рынка	Разный спектр применяемых государственных программ развития рынка жилищной недвижимости
Сочетание помощи в расширении класса собственников жилья и помощи классу эффективных арендаторов	Учет национальных особенностей, например, особенностей исторического развития и т.д.
Развитие системы ипотеки	

**3. Обоснованы принципы развития жилищной сферы, определены диапазоны использования денежно-кредитных и налоговых форм регулирования недвижимости, положенные в основу разработанных автором стратегических подходов к развитию региональных рынков жилищной недвижимости.**

На основании проведенного в диссертации анализа жилищных рынков в ведущих зарубежных странах выделены инновационные подходы, которые возможно применять на российском рынке жилищной недвижимости в форме следующих финансовых организаций:

- ссудо-сберегающие ассоциации, которые используют вклады клиентов для ссуд заемщикам на приобретение жилья под залог недвижимости. Эти ассоциации занимаются главным образом долгосрочным финансированием, они застрахованы и их деятельность регулируется соответствующими Федеральными агентствами;

- кооперативные сберегательные банки, которые принадлежат самим вкладчикам, целевые взносы их предназначены для строительства и управления кооперативными жилищами;

– коммерческие банки, предоставляющие кредиты подрядчикам для жилищного строительства. Они осуществляют и ипотечное финансирование, то есть заемщики под залог недвижимости могут получать ссуды не только в ипотечных, но и в коммерческих банках, где они и погашаются;

– ипотечные банки, специализирующиеся на ссудах под залог недвижимого имущества; которые предоставляют долгосрочные и краткосрочные кредиты, а также ищут источники для финансирования инвестиций, главным образом, путем перепродажи залдных на вторичном рынке.

Такие экономические отношения могут быть реализованы в рамках особой институционализации рынка. При этом сам рынок жилищной недвижимости функционирует благодаря участию многочисленных институтов: рекламных компаний, банковских и небанковских кредитных организаций, информационных, риэлтерских, страховых, юридических, инвестиционных фирм. Развитие институциональной структуры рынка жилищной недвижимости позволяет государству реализовать одну из сторон инновационного потенциала стратегии развития, ведь инновациями является и новые формы организации отношений субъектов рынка жилищной недвижимости.



Рисунок 5 -- Стратегия управления рынком жилищной недвижимости на макро и микроуровнях

Изученные в диссертации основы регулирования рынка со стороны государства на макроуровне в современных условиях предполагают:

- проведение сильной антимонопольной политики, направленное на стабильность рыночной системы в целом;
- законодательное регулирование лоббистской деятельности;



– всестороннее развитие рынка жилищной недвижимости, в частности рынка земельных участков под застройку;

– создание информационного поля рынка жилищной недвижимости, что заключается в повышении прозрачности и законности рыночных процессов (рис. 5).

Особенностью стратегии управления развитием рынка жилищной недвижимости является также и то, что управлением здесь занимаются все ветви и уровни государственной власти.

Проведенные в работе исследования показали, что поступательный и прогрессивный процесс стратегии развития региональных рынков жилищной недвижимости обеспечивается за счет:

– активизации деятельности государства по созданию правовой и институциональной базы рынка жилищной недвижимости;

– существенного сокращения государственного сектора в жилищной сфере;

– попыток реализации воспроизводственных процессов в сфере жилищной недвижимости на основе новых экономических механизмов долгосрочной инвестиционной политики, направленных на повышение доступности жилья;

– роста спроса на ипотечные жилищные кредиты;

– финансирования населением преимущественно за счет собственных средств и в значительно меньшей степени с помощью кредитов большей части введенного жилищного фонда;

– роста объемов жилья частной формы собственности;

– постоянного сокращения уровня платежеспособного спроса населения на приобретение жилья;

– сохранения низкой доступности ипотечных кредитов;

– увеличения диспропорции между потребностями населения в жилье и реальным предложением на первичном и вторичном рынке.

В диссертации автор придерживается мнения, что в плане обеспечения поступательного развития жилищного рынка необходимо сбалансированное формирование всех источников финансирования, поэтому необходимо восстановление фондового рынка и повышение его доли в общей массе инвестиций. Именно фондовый рынок является важным источником инвестиций, который способствует расширению конкуренции за инвестиционные ресурсы, сокращая ставки по кредитам, и развивает ипотечные возможности.

Автор диссертации придерживается мнения, что государство в период провала рынка определяет инновационные точки роста, сдерживает падение за счет стратегии развития жилищного рынка.

В диссертации подтвержден факт неразрывной связи инвестиций и инноваций, в связи с чем доказано, что в стратегии инновационного развития рынка жилищной недвижимости неотъемлемым пунктом должен

присутствовать анализ инвестиционных источников, осуществленный в рамках вопроса об обеспечении устойчивого развития данного рынка.

Главными направлениями регулирования рынков жилищной недвижимости в развитых странах являются денежно-кредитная, бюджетно-налоговая, институциональная, социальная политика (рис. 6). При этом особенности той или иной схемы государственной политики проявляются лишь в смещении акцентов проведения определенной политики, т.е. усиление или ослабление воздействия в любом из направлений регулирования способно изменить характер применяемой схемы.

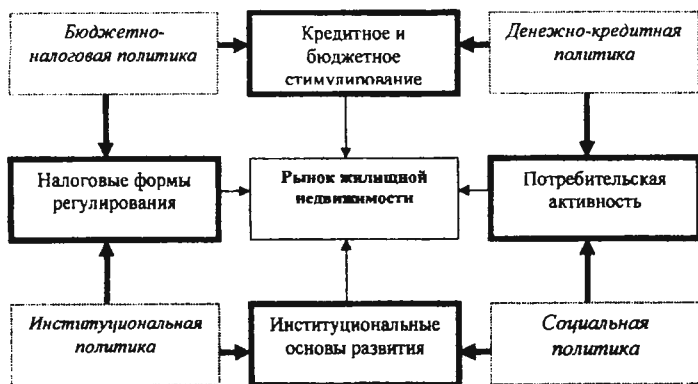


Рисунок 6 – Важнейшие направления регулирования рынков жилищной недвижимости в экономике региона

Проведенный в диссертации анализ современных организационно-правовых схем в жилищной сфере на примере США, Великобритании, Испании, Китая, Германии, Швеции, Чехии показал, что государство не устраняется от регулирования рынка, уступая дорогу стихийным рыночным силам. Для предотвращения монополизации и перекосов в развитии столь социально-значимой сферы, государство выступает не только арбитром, но и активным участником рынка. Однако российское правительство в настоящее время старается избежать такого активного участия.

В диссертации показано, что в силу действия «принципа домино» рынок жилищной недвижимости способен становиться генератором общеэкономического понижательного тренда, лавинообразно накрывающего экономику не только отдельной страны, но и региональных экономик.

На основании результатов исследования в диссертации доказан вывод об относительной устойчивости применяемых схем государственного регулирования рынков жилищной недвижимости, а также о необходимости учета местной специфики рынка жилищной недвижимости в каждой стране. Кроме того, такой учет должен подразумеваться как исходный пункт функционирования национального механизма регулирования.

В свете задач, поставленных в Бюджетном послании Президента РФ по основным направлениям бюджетной политики в 2010-2012 годах относительно скорейшего создания условий для введения единого налога на недвижимость<sup>1</sup>, в диссертации проведено исследование налогового регулирования не только в странах Западной Европы, США и Японии, но и опыта налогового регулирования жилищной недвижимости в Российской Империи. Результаты исследования позволили учесть и исторические аспекты российской действительности, т.к. они в определенной мере определяют специфику развития рынка жилищной недвижимости в стране.

Проведенные в диссертации расчеты показывают, что западные модели налогообложения в российских условиях потенциально возможны, если они рассчитаны только на игроков рынка недвижимости, приобретающих жилье с целью перепродажи. Введение высоких налоговых ставок на пустующие квартиры в новостройках способно привести к тому, что их станет на рынке меньше в силу большей заинтересованности игроков рынка недвижимости в их достаточно быстрой реализации. Однако подобная точка зрения является весьма дискуссионной, т.к. для покупателей инвестиционных квартир такой налог способен лишь понизить уровень поступлений от операций с недвижимостью, сохранив их относительно высокую привлекательность для инвесторов.

На вторичном сегменте рынка увеличение налога на недвижимость может оказать влияние на цену жилья и соотношение спроса - предложения на рынке недвижимости за счет увеличения объема продаж жилья большего метража, принадлежащего гражданам с низким уровнем доходов, не позволяющих им оплачивать большой налог на недвижимость с одновременным повышением спроса на малогабаритные квартиры. Помимо изменений на рынке купли - продажи жилья, увеличение налога на недвижимость отразится и на «белом» сегменте рынка аренды жилья за счет включения арендодателями размера налога в стоимость арендной платы.

В диссертации показано, что интересным следствием применяемых систем льготного налогообложения рынка жилищной недвижимости развитых стран является возникновение своего рода дифференцированного подхода к налогообложению. Такой подход применяется во всех странах, где налоговая политика занимает определенное место в числе государственных мер воздействия на рынок жилищной недвижимости.

В диссертации автор пришел к выводу, что механизм льгот является стержнем регулирования инвестиционных процессов на жилищном рынке развитых стран. Субсидии являются инструментом, благодаря которому достигается не только социальная справедливость, учет индивидуальных особенностей участников рынка жилой недвижимости, но и инвестиционное стимулирование рынка в целом. Кроме того, сочетание высоких налогов и льгот позволяет, с одной стороны, рынку быть эффективным, с другой стороны,

---

<sup>1</sup> Бюджетное послание президента российской Федерации о бюджетной политике в 2010-2012 годах, а также заявление Путина В.В. Лента.ру <http://realty.lenta.ru/news/2009/04/28/nalog/>

цивилизованным. В результате чего достигается та самая доступность жилья, желаемая для России.

**4. Разработано инструментальное обеспечение стратегической устойчивости региональных рынков жилищной недвижимости с использованием метода рейтинговой оценки уровня их развития, а также предложены базовые сценарии региональной инвестиционной политики.**

Выявлено, что наиболее показательным примером дифференциации жилищного рынка является Центральный федеральный округ (ЦФО), в связи с тем, что в его состав входит крупная агломерация, столица РФ – Москва. В этой связи в диссертации составлен рейтинг развития жилищного рынка регионов ЦФО по состоянию, результаты которого показали, что ведущие позиции по показателю «объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. руб. на 1000 жителей» занимают Москва, Московская, Ярославская, Калужская области, а наименьшие значения у Костромской, Брянской и Орловской областей.

Исследования показали, что хотя Москва и Московская область являются лидерами по числу жителей в регионе и объему выполненных работ, однако по ряду показателей, таких как «число зданий на 1000 жителей», «общая площадь зданий на 1000 жителей», «ввод в действие жилых домов на 1000 жителей», «ввод в действие квартир на 1000 жителей» лидирует Белгородская область. На наш взгляд, это связано с большими объемами инвестиций в этот регион, так объем выполненных работ и услуг собственными силами в 2010 году в области на 16,4% превысил уровень предыдущего года.

По уровню цен, сложившихся на первичном и на вторичном рынках жилья, третье место (после Москвы и Московской области) занимает Калужская область. Данный факт объясняется высокой стоимостью строительно-монтажных работ, индекс которых в 2010 году по области составил 102,1% по отношению к предыдущему году и занял 2 место по ЦФО. Исследования показали, что самые низкие цены в Смоленской, Курской, Тамбовской, Орловской областях, а самые высокие, как и следовало ожидать, в Москве, Московской и Калужской областях. Высокие цены на жилье в последние годы практически делают его недоступным даже среднему классу. Для более наглядного представления нами проведено распределение регионов ЦФО по 4 категориям: регионы лидеры, регионы претенденты в лидеры, регионы со средней позицией, регионы аутсайдеры (табл. 3). К регионам со стабильной средней позицией проведенное нами исследование позволяет отнести Владимирскую, Воронежскую, Рязанскую, Липецкую области. Среди регионов аутсайдеров по уровню развития жилищного рынка проведенный анализ выявил Брянскую, Костромскую, Ивановскую области.

Таблица 3

Распределение регионов ЦФО по категориям «лидер-аутсайдер»  
на рынке жилищной недвижимости (фрагмент)

Показатель	Регионы лидеры  1-2-3 места	Регионы претенденты в лидеры  4-5-6-7 места	Регионы со средней позиций 8-9-10-11-12-13- 14-15 места	Регионы аутсайдеры  16-17-18 места
<b>Объем работы, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. руб. на 1000 жителей</b>	Москва, Московская, Ярославская области	Калужская, Липецкая, Тульская, Белгородская области	Тверская, Курская, Тамбовская, Смоленская, Рязанская, Ивановская, Владимирская, Воронежская области	Костромская, Брянская, Орловская области
<b>Число зданий на 1000 жителей</b>	Белгородская, Московская, Калужская области	Липецкая, Тамбовская, Тверская, Владимирская области	Костромская, Воронежская, Смоленская, Рязанская, Ярославская, Тульская, Орловская, Курская области	Брянская, Ивановская области, Москва
<b>Общая площадь зданий, тыс. м<sup>2</sup> на 1000 жителей</b>	Белгородская, Московская, Липецкая области	Калужская, Ярославская, Курская, Тамбовская области	Орловская, Воронежская, Рязанская, Смоленская, Тверская, Владимирская, Брянская области, Москва	Ивановская, Костромская, Тульская области

Исследование факторов, ограничивающих деловую активность строительных организаций, показало, что с 2000 по 2010 годы существенно, на 41 п.п. снизилось число строительных организаций считающих, что уровень налогов достаточно высок. Неплатежеспособность заказчиков сократилась на 39%, стоимость материалов, конструкций, изделий уменьшилась у 22% организаций. Последний факт, на наш взгляд, можно объяснить появлением в стройиндустрии новых технологий производства строительных материалов, самих материалов и способов строительства. Однако данные положительные

тенденции привели к увеличению числа фирм-конкурентов и росту конкуренции на рынке недвижимости на 16%. Кроме этого, руководители строительных организаций отмечают высокий процент коммерческого кредита (20%) и влияние погодных условий (12%).

Исследования показали, что в 2001-2007 гг. выросли спрэды доходности строительства и стоимости заемного капитала, поэтому кредитованием жилищных проектов активно занялись банки, чему способствовало, с одной стороны, расширение зарубежного фондирования самих банков, с другой стороны, расширение спроса девелоперов на банковский кредит для достижения эффекта левереджа. Такой подъем инвестиционной активности строителей и банкиров объясняет смещение акцентов в расстановке источников инвестиций жилищной сферы. Дальнейшее развитие ипотеки могло бы стать дополнительным генератором роста, однако ситуацию изменил кризис 2008г.

В сложившихся условиях в диссертации предложено 4 вероятных ценовых сценария на региональных рынках жилищной недвижимости:

1. Постепенное «сползание» цен на жилье, как на первичном, так и на вторичном рынках и стабилизация их после определенных колебаний на некотором уровне.

2. Удержание цены на новостройки в большинстве регионов на прежнем уровне (или достаточно близком к нему) благодаря практически повсеместной олигополюсности первичного рынка жилищной недвижимости.

3. Сохранение прежних ценовых возможностей по реализации больших объемов жилья в результате реализации инвесторами стратегических решений.

4. Активизация спроса на жилье при нынешнем уровне цен или даже их снижение в перспективе за счет реализации различных мер по увеличению степени доступности жилья, в том числе за счет развития инновационных технологий в строительстве и внедрения альтернативных схем инвестирования.

В работе показано, что наибольший положительный результат может быть получен в случае реализации последних двух сценариев. Здесь принципиально возможен поиск и незамедлительная реализация новых стратегий, основанных на различных технологических и финансово-кредитных схемах с целью увеличения доступности жилья. Суть таких стратегий заключается в совершении инвестором определенных действий, направленных на то, чтобы предлагаемое на продажу жилье стало более доступным. Такие действия могут быть различны по своему содержанию, но общие по основной идее, заключающейся в разработке и реализации комплекса стратегических решений и мер по стимулированию спроса.

В рамках последних сценариев выбор инвестора на региональном рынке жилищной недвижимости, на наш взгляд, будет осуществляться между:

- ускорением продажи за счет некоторых уступок в цене;
- ориентацией на политику «выжидания», что не предполагает никаких активных действий;
- поиском новых (нетрадиционных) стратегических решений.

Такой выбор предполагает два подхода:

1. Стимулирование спроса за счет снижения цен в новостройках, достигаемого внедрением инновационных технологий, и успешного конкурентирования с ценами вторичного рынка за счет создания инновационных продуктов на рынке жилищной недвижимости.

2. Второй подход заключается в использовании инвестором собственных финансово-кредитных возможностей для обеспечения сделки с покупателями, не имеющими возможности взять ипотечный кредит в силу достаточно высоких процентных ставок и (или) отсутствия достаточных средств для первоначального взноса. Примером такого подхода является не получившая пока распространения в России схема долгосрочной аренды жилья с выкупом.

Предпосылка о формировании у инвестора заинтересованности в выборе схемы продажи жилья на условиях аренды с последующим выкупом основана на возможности принципиальных изменений в стратегических целях инвесторов, переноса акцента на долгосрочность, включения операций управления жильем в стратегический пакет инвестора, на сохранении высокой экономической эффективности инвестиций, соответствующей сложившемуся уровню цен на жилье.

В диссертации предложена методология ценового анализа рынка посредством использования комплексов индексных показателей. Под системой индексов рынка жилищной недвижимости в работе понимается обширный спектр возможностей для количественного исследования ценовых закономерностей динамики показателей рынка. Согласно этой системе критерий ценовой устойчивости можно представить как линейную комбинацию относительного изменения индексов ценовой устойчивости за определенный период.

Таковыми индексами являются:

$I_1$  – индекс стоимости жилья, отражающий средний уровень цен на жилье;

$I_2$  – индекс ценового ожидания, характеризующий темп и направленность изменения цен на жилье;

$I_3$  – индекс доходности жилья, характеризующий доход от инвестиций в недвижимость в сравнении с другими направлениями инвестиций;

$I_4$  – индекс активности спроса на рынке жилищной недвижимости;

$I_5$  – индекс суммарной оценки рынка жилищной недвижимости.

Каждый из перечисленных индексов зависит от ряда показателей, которые могут подразделяться на ценовые и неценовые, прямые и косвенные, макроэкономические и микроэкономические и т.д.

В общем виде критерий устойчивости рынка может быть записан в виде  $K_{yp1} \geq 0$ , где

$$K_{yp1} = \sum_{i=1}^5 \alpha_i \Delta I_i \quad (1)$$

где  $\alpha_i$  – весовые коэффициенты, определяемые экспертно и характеризующие степень влияния изменения каждого индекса на устойчивость рынка.

Использование индексных инструментов предполагает определение показателей, влияющих на ценовую устойчивость рынка жилищной недвижимости.



Рисунок 7 - Взаимосвязь показателей ценовой устойчивости региональных рынков жилищной недвижимости

С этой целью автор выделяет три основные функциональные составляющие ценовой устойчивости: стратегическую, финансово-экономическую и устойчивость деловой активности. Каждая из указанных функциональных составляющих ценовой устойчивости характеризуется большим числом показателей, из которых на основе анализа автором отобрано четырнадцать (рис.7). Отбор осуществлялся по основному критерию: показатель должен раскрывать содержание данного вида устойчивости.

**5. Выявлены и обобщены причины неэффективности функционирования механизма ипотеки и системы антикризисного управления в жилищной сфере; на основе компаративного анализа сценариев кризисного развития дана оценка стандартов ипотеки с учетом экономической дискриминации как фактора ценовой устойчивости развития региональных рынков жилищной недвижимости.**

На современном этапе в регионах России ипотечный механизм набирает обороты, и пока является отдаленным напоминанием мировых моделей, потому как в полной мере не сформирована общая стратегия развития рынка жилищной недвижимости. Ее разработка находится лишь на первом этапе, когда основную роль играет определение экономического фундамента



стратегии: роль государства, степень вмешательства в дела рынка, соотношение системных и программных начал регулирования, методы и инструменты такого регулирования.

Проведенный нами в диссертации анализ российских региональных программ ипотечного кредитования, действовавших на рынках жилищной недвижимости, выявил три основных типа механизма развития ипотеки.

Первый тип, основанный на реализации рыночных механизмов ипотечного кредитования, получил распространение в регионах с высоким уровнем экономического развития. На данных территориях наблюдался спрос на ипотечные продукты. Ко второму типу отнесены схемы с участием региональных бюджетов, применяемые в регионах с более низким уровнем жизни населения. Третий тип – предполагает реализацию рыночных механизмов ипотечного кредитования с участием социальной ипотеки.

Исследование показало, что к проблемам, препятствующим развитию новых форм ипотеки в регионах России, следует отнести следующие. Первой проблемой является отладка механизма уже существующих институтов рынка. Второй - формирование и развитие ссудосберегательных касс. Третьей важным вопросом является юридическая проблема, связанная с созданием жилищно-инвестиционного законодательства.

В этой связи, основываясь на принципах деятельности институтов рынка ссудного капитала и практики рассмотрения кредитных заявок на приобретение жилья, в диссертации дано понятие *экономической дискриминации в ипотечном кредитовании*. Суть ее заключается в стремлении кредитора отобрать наиболее приемлемых для него клиентов, получивших по его оценке наиболее высокий кредитный рейтинг, предлагающих наилучшее залоговое обеспечение, отказывая при этом другим клиентам или ограничивая их выбор предложением программ субстандартного ипотечного кредитования.

В диссертации разработана модель экономической дискриминации в ипотечном кредитовании. В модель введены следующие обозначения:

$\pi$  - предполагаемый,  $\pi^*$  - приемлемый профицит по конкретной программе, оцениваемый как возврат на каждый кредитованный рубль,

$K$  - основные условия выдачи кредита;

$A$  - характеристики клиента, определяющие его кредитный рейтинг;

$H$  - характеристики объекта недвижимости;

$P$  - принадлежность клиента к одной из групп, не соответствующих программам стандартного кредитования.

3- степень заинтересованности кредитора в залоговом объекте.

Решение кредитора относительно кредитной заявки, представленной к рассмотрению, выразится как положительное (заявка принята), если

$$\pi \geq \pi^*, \quad (1)$$

или отрицательное (заявка отклонена), если

$$\pi < \pi^*. \quad (2)$$

Профицит кредита, базируемый на всей цепочке характеристик, может быть выражен как

$$\pi = \pi(K, A, H). \quad (3)$$

С учетом (3) выражения (1 и 2) могут быть преобразованы следующим образом:

принято, если

$$\pi(K, A, H) \geq \pi^*, \quad (4)$$

отклонено, если

$$\pi(K, A, H) < \pi^*. \quad (5)$$

С учетом дополнительного показателя  $\pi_E$ , оценивающего профицит ипотечного кредита в случае дефолта, выражение (5) примет вид:

принято, если

$$\pi_E > \pi^*, \quad (6)$$

отклонено, если

$$\pi_E < \pi^*, \quad (7)$$

где

$$\pi_E = \pi_E(K, A, H). \quad (8)$$

С учетом (8) условие (7) примет вид:

принято, если

$$\pi_E(K, A, H) \geq \pi^*, \quad (9)$$

отклонено, если

$$\pi_E(K, A, H) < \pi^*. \quad (10)$$

Поскольку выражение (10) получено на основе представленной в кредитной заявке информации, то целесообразно записать его с помощью функции, отражающей достоверность данной информации в виде:

принято, если

$$\pi(K, A, H) + [\pi_E(K, A, H) - \pi(K, A, H)] \geq \pi^*, \quad (11)$$

отклонено, если

$$\pi(K, A, H) + [\pi_E(K, A, H) - \pi(K, A, H)] < \pi^*. \quad (12)$$

Соотношения (11) и (12) эквивалентны соотношениям (9) и (10), но позволяют учесть для принятия решения величину

$$\Delta\pi = \pi_E(K, A, H) - \pi(K, A, H).$$

В повседневной практике кредитования часто требуется однозначно определить, что может быть более определяющим: значимость факторов  $P$  и  $Z$  или совокупность характеристик  $(K, A, H)$ . Поэтому целях получения практической основы для возможных последствий субстандартного кредитования вводятся параметры  $P$  и  $Z$  в прогноз профицита:

$$\pi_{Ec} = \pi_E(K, A, H) [1 - D_s(P, Z)], \quad (13)$$

где  $D_s$  – фактор влияния параметров  $P$  и  $Z$  на величину профицита в зависимости от значений  $(K, A, H)$ . Параметр  $D_s$  нормирован, т.е.  $0 \leq D_s \leq 1$ . На основании изложенного можно учесть фактор независимого влияния параметров  $P$  и  $Z$  на принятие решения -

$D(P, 3)$ , где параметр  $D$ , также нормирован, т.е.  $0 \leq D \leq 1$  :  
принято, если

$$\pi(K, A, H) [1 - \delta D(P, 3)] + \Delta \pi_{Ec} \geq \pi^*, \quad (14)$$

отклонено, если

$$\pi(K, A, H) [1 - \delta D(P, 3)] + \Delta \pi_{Ec} < \pi^*, \quad (15)$$

где  $\Delta \pi_c = \pi_{Ec}(K, A, H) - \pi(K, A, H)$

$$\delta D(P, 3) = D(P, 3) + D_s(P, 3).$$

$$0 \leq \delta D(P, 3) \leq 2$$

Для принятия окончательного решения, базируясь на схеме «принято – отклонено», обе стороны имеют возможность аналитически учесть степень своей заинтересованности в выдаче-получении субстандартного ипотечного кредита на предложенных условиях. В диссертации обосновано, что хотя дефолт не выгоден обеим сторонам, теоретически следует признавать определенное экономическое неравенство, вызванное тем, что кредитор в случае дефолта может находиться в более защищенных условиях при соответствующем залоговом обеспечении. Однако субстандартное ипотечное кредитование, допуская минимизацию первоначального взноса заемщика, приводит к тому, что величина ипотечного кредита может оказаться в условиях падения цен на рынке больше ликвидной стоимости залога.

Проведенные исследования показали, что по мере форсирования развития рынка заемными средствами проблемы субстандартного ипотечного кредитования обостряются. В этом случае может возникнуть цепь кризисных явлений, которая обуславливает импульсную тенденцию развития рынка.

**6. Предложены стратегические подходы к формированию системы риск-менеджмента, учитывающие анализ проблем функционирования региональных рынков жилищной недвижимости, основные пути и задачи их решения, а также технологии ипотечного кредитования, обеспечивающие минимизацию рисков.**

Анализ функционирования рынков жилищной недвижимости в регионах ЦФО позволил классифицировать ключевые проблемы в этой области по трем признакам: проблемы рыночного, государственного и организационно-управленческого характера (табл. 4). Решение этих проблем определяет необходимость разработки специальных стратегических планов и современных принципов управления рынком жилищной недвижимости с учетом рыночных факторов как в крупных строительных корпорациях, так и в регионах.

Проведенное в диссертации исследование уровня развития рынка жилищной недвижимости в субъектах Центрального федерального округа, оценка факторов, ограничивающих деловую активность строительных организаций, и классификация проблем регионального развития рынка жилищной недвижимости позволили выделить основные задачи в обсуждаемой сфере и предложить пути их решения (табл. 5).

Таблица 4

## Классификация проблем развития рынка жилищной недвижимости

Проблемы рыночного характера	Проблемы государственного характера	Проблемы организационно-управленческого характера
Высокая цена строительства нового жилья	Недостаточное финансирование развития частного сектора в регионах	Дифференциация уровня развития частного сектора в жилищном хозяйстве регионов страны
Недостаточное развитие и слабая конкуренция в системе инфраструктурного и обеспечения жилищного рынка	Низкий жизненный уровень большинства населения, недостаточное строительство жилья для малоимущих слоев	Затратный принцип тарифного регулирования
Низкий уровень развития в регионах малого и среднего бизнеса в сфере ЖКХ	Недостаточное участие государства в жилищном строительстве	Преобладание административного способа управления инфраструктурой ЖКХ
Высокие инвестиционные риски в жилищном строительстве	Тарифная политика подвержена политическим ситуациям	Низкий уровень кадров, способных управлять недвижимостью в рыночных условиях
Недостаточное применение энергосберегающих технологий	Проблемы ветхого жилья и жилья для военнослужащих	Недостаточное применение маркетинговых инструментов при управлении жилищной сферой
Существенное увеличение стоимости строительных материалов, энергоносителей	Инфляция, обесценивающая накопления и определяющая риск процентных ставок при кредитовании	Неисполнение строительными организациями своих обязательств по отношению к инвесторам ("проблемы обманутой дольщика")
Постоянный рост расходов застройщиков, связанных с отводом участков, оформлением процедуры застройки	Рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам, вследствие развития кризисной ситуации	

Таблица 5

**Основные задачи и пути их решения на региональных рынках  
жилищной недвижимости**

<b>Основные задачи</b>	<b>Пути решения</b>
1. Увеличение общего объема ввода жилья в регионах	Проведение маркетинговых исследований конъюнктурного характера, изучение потенциального спроса, а также привлечение дополнительных источников финансирования. Территориальное распределение ввода жилья в регионе с учетом запросов потребителей. Выработка современных эффективных организационно-технологических и управленческих решений соответствующих структуре и характеристике потребительских требований.
2. Усиление конкурентной борьбы на региональных рынках жилищных услуг в связи с ростом количества строительных организаций	Создание условий для чистой конкуренции организаций-подрядчиков. Контроль над недобросовестными подрядчиками и другими участниками жилищного рынка.
3. Позитивные изменения в структуре региональной жилищной сферы	Развитие мультимедийного малоэтажного домостроения. Использование современных строительных технологий.
4. Увеличение предложения на рынке жилищной недвижимости в соответствии с потенциальным спросом	Строительство жилья, предназначенного для аренды. Развитие ипотечного кредитования и рост доходов населения.
5. Развитие жилищного лизинга	Применение новых вариантов приобретения жилья в кредит, например, с помощью внедрения программы жилищного лизинга.

В диссертации показано, что в рамках системы риск-менеджмента концепция инновационного развития региональных жилищных рынков должна быть нацелена на эффективную реализацию новых методов снижения неопределенности, а также модернизации уже зарекомендовавших себя. Разработка и реализация инновационных методов понижения рисков в процессе развития жилищного рынка представляет собой комплекс системных мер в рамках общей стратегии, в основе которых лежит анализ природы неопределенности. В предложенную в диссертации концепцию инновационного развития региональных жилищных рынков заложено понимание риска в том смысле, что риск как таковой не всегда является исключительно негативным

моментом. На практике имеется и другая сторона риска, которая помогает экономике быть эффективной, поэтому систему риск-менеджмента необходимо выстраивать адекватно, с учетом этой оборотной стороны.

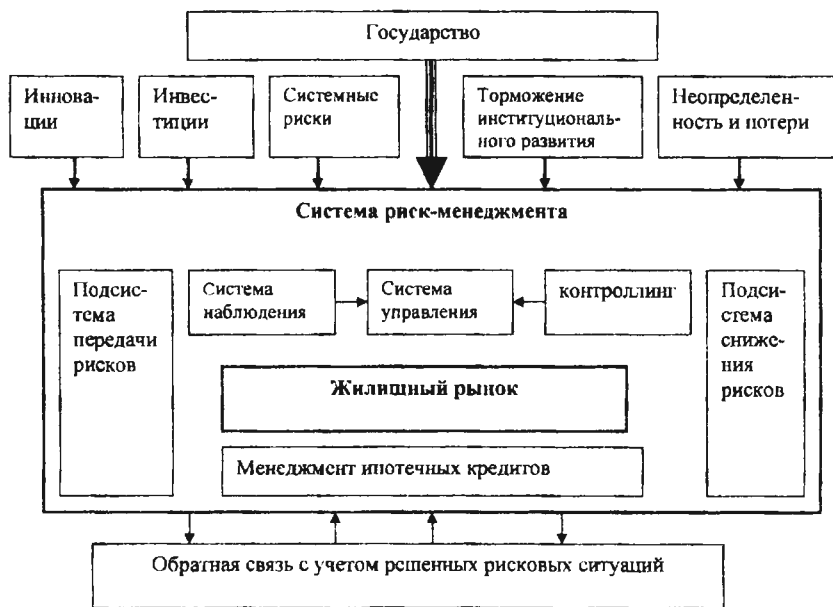


Рисунок 8 - Роль системы риск-менеджмента в концепции инновационного развития регионального рынка жилищной недвижимости

Под системой риск-менеджмента в диссертации понимается система формирования, диагностики и управления риском и экономическими отношениями, возникающими в процессе этого управления, включая в себя стратегию и тактику управления риском для рационального использования ограниченных человеческих, материальных и финансовых ресурсов с целью обеспечения инновационности, прозрачности, устойчивости и непрерывности бизнес-процессов на региональных рынках жилищной недвижимости.

Система риск-менеджмента представляет сложную систему, позиционирование которой в рамках концепции развития жилищного рынка имеет важный прикладной характер. Роль системы риск-менеджмента при разработке концепции инновационного развития рынка жилищной недвижимости представлена на рис. 8. Система риск-менеджмента считается эффективной, если в ее основе лежит принцип правильного учета источников риска на жилищном рынке. Проблемы минимизации риска связаны не только с вопросами переходной экономики, сколько с проблемами общемировой

экономики, поэтому в современных условиях можно говорить о некоем переломе рисков.

В диссертации доказано, что процессы, составляющие содержание отношений рынка жилищной недвижимости, характеризуются своей долгосрочностью, поэтому их активизация невозможна в условиях неопределенности. При этом обосновано, что важной составляющей рисков в России является слабое развитие институтов рынка жилищной недвижимости, которые способствовали бы существенному понижению рисков на рынке, предоставлению более широких возможностей и потребителям, и продавцам, повышению цивилизованности рынка. К ним в диссертации отнесены технические инструменты секюритизации рисков в сфере недвижимости.

Проведенные в диссертационной работе исследования показали, что для снижения уровня риска рынка жилищной недвижимости необходимо:

- изменение форм и методов расчета по производимым сделкам;
- придание механизму сделок по всем видам недвижимости значительно большей информационной открытости;
- изменение институциональных инструментов, связанных со сферой недвижимости вне рыночных структур;
- существенное совершенствование законодательной и нормативной базы, в том числе и в части обеспечения более высокой степени финансовой защиты непосредственных участников сделки.

Автором обосновано, что применение различных инструментов снижения рисков на рынке жилищной недвижимости необходимо осуществлять в рамках специальных программ и систем менеджмента рисков. Такой подход требует решения следующих задач:

- включение в программу ипотечного страхования широкого спектра страховых продуктов, который обеспечивает возможность их комбинирования соответственно условиям кредитования конкретного заемщика;
- разработка оптимального страхового покрытия по договору страхования, достаточного для обеспечения защиты при возникновении наиболее вероятного страхового случая.

В связи с этим целесообразно создание в России единой системы комплексного страхования. В современной России такой системы нет, а страховщики, как правило, предлагают ограниченный набор продуктов.

В связи с необходимостью стратегического применения инновационных мер развития региональных рынков жилищной недвижимости автор считает необходимым повышение согласованности действий разных уровней власти в процессе регулирования рисков, а также государственно-частное партнерство по взаимодействию госорганов и институтов рынка.

Существенное на наш взгляд значение в рамках общего макроэкономического регулирования рынков жилищной недвижимости и ипотечного кредитования имеет стратегия стандартизации отношений ипотечного кредитования (рис.9).



Рисунок 9 - Стратегия стандартизации отношений ипотеки

Кроме данной стратегии в диссертации предложены еще две подобных по направлению и с соответствующими постановками цели с реальной возможностью к применению в регионах России.

*Первая* из них предполагает модернизацию ипотечного кредитного продукта с добавлением новых параметров (например, немецкая схема, переменная величина выплат и т.д.), изменения которых возможны более в широких пределах, так как слабее привязаны к параметрам привлекаемых средств: стоимости и структуре ликвидности.

*Вторая* - основана на выборе параметров с минимальной чувствительностью к конъюнктурным изменениям – устойчивостью и позволяет разбить рынок жилья на сегменты с ориентированными на конкретный сегмент ипотечными кредитными продуктами, каждый из которых будет устойчив к конъюнктурным изменениям.

7. Дано аргументированное обоснование повышения роли региональных органов управления в инновационном развитии рынков жилищной недвижимости посредством участия в создании инфраструктуры для внедрения новых форм малоэтажного домостроения,



**в реализации альтернативных схем финансирования по разработанному автором алгоритму.**

В работе предложены конкретные направления инновационной стратегии на рынке жилищной недвижимости в России, одним из которых становится развитие мультимедийного малоэтажного строительства, основанного на массовом использовании технологий, ориентированных на каркасное и модульное домостроение, и позволяющих перейти к индустриальным методам.

В современных условиях во всех регионах рынок малоэтажного домостроения представляет собой достаточно неоднородный и проблемный сегмент рынка жилищной недвижимости. Однако развитие этого сегмента во многом способствует достижению стратегической цели жилищной политики в стране, что подтверждается опытом развития ведущих стран. Реализация различных проектов малоэтажного жилищного строительства, в т.ч. путем создания новых автономных и самодостаточных поселений вокруг существующих городов, позволяет решить не только ряд социальных проблем, таких как регулирование, нормирование размеров территории поселения, но и повысить доступность жилья за счет рационального использования земельных участков, застраиваемых объектами жилищного фонда, состоящими из мультимедийных сблокированных секций, а также добиться существенного сокращения сроков инвестиционно-строительного цикла и применения инновационных технологий в малоэтажном строительстве.

Перспективность предложенного стратегического направления в работе доказывается следующими его особенностями:

- емкостью рынка малоэтажного жилищного строительства, что во многом определено несоответствием вторичного рынка малоэтажного жилья запросам покупателей;
- возможностью применения новых прогрессивных технологий при выполнении строительства малоэтажных жилищных объектов, например, каркасно-модульных, за счет которых сокращаются сроки строительства, понижаются его издержки и повышается качество жилья;
- территориальной неоднородностью застройки, при которой остаются перспективные районы, где рынок не готов развиваться самостоятельно;
- достаточно свободным входом на рынок и отсутствием монополий и олигополий, что открывает возможности для реализации интересов мелких заказчиков, а соответственно, может препятствовать росту цен. При этом отсутствие барьеров должно стать ключевым фактором противодействия росту цен в этом сегменте рынка.

В диссертации выявлены основные факторы развития малоэтажного жилищного строительства, а именно:

- местоположение объекта застройки - фактор, который влияет не только на цену продажи, но и на саму возможность продажи, т. е. на ликвидность;
- наличие сформированной инфраструктуры;

- транспортная доступность, при оценке которой, как показал проведенный автором анализ, все меньшее значение придается возможностям использования пригородного электротранспорта, и все больше повышаются требования к состоянию дорожно-мостового хозяйства и степени загрузки дорог;

- экономический потенциал, создающий условия для развития организационных структур рынка малоэтажного жилищного строительства.

В диссертации в процессе исследования уровня развития малоэтажного домостроения жителям разных городов был задан следующий вопрос: «Проранжируйте факторы, которые, по вашему мнению, являются наиболее важными при выборе жилья за городом». Вопрос о цене отсутствовал. Результаты такого опроса были обобщены нами с использованием экспертного метода (табл. 6).

Таблица 6

Важность факторов при строительстве малоэтажного жилья в г. Москва

Фактор	Присвоенное значение из 10 баллов	Количество человек в %, выставивших высший балл	Важность фактора
Развитость бытовой инфраструктуры	10	27	270
Развитость инженерных коммуникаций	7	11	77
Удаленность в пределах области	9	15	130
Метраж жилья	8	12	96
Соседи	4	7	28
Качество материалов	6	10	60
Требования к окружающей среде	5	9	45
Элитность/престиж	2	3	6
Численность поселка	3	4	12
Обеспеченность работой в поселке	1	2	2
Итог	-	100	-

В таблице 7 данные по городам обобщены по наиболее важному фактору. В результате развитость бытовой инфраструктуры, т.е. организаций здравоохранения, образования и торговли становится лидером и набирает 26% от возможного значения интегрального показателя. В этом отношении встает проблема дорогостоящей инфраструктуры при малоэтажном жилищном строительстве. Однако, как показал зарубежный опыт, эта проблема снимается за счет увеличения пропускной возможности транспортной системы. Поэтому

вопрос развития малоэтажного домостроения в регионах, на наш взгляд, в основном упирается в необходимость развития транспортной инфраструктуры.

Таблица 7

Интегральный показатель фактора по отдельным регионам России

Город	Вес города по населению	Важность	Интегральный показатель
Екатеринбург	0,076647	230	17,62892
Москва	0,577146	270	155,8295
Самара	0,062586	278	17,39885
Санкт-Петербург	0,251798	240	60,43161
Хабаровск	0,031822	286	9,101111
Итого	1		260,39

Другим направлением инновационной стратегии развития рынков жилищной недвижимости является реализация альтернативных схем финансирования. Необходимость применения инноваций в сфере финансирования развития жилищного фонда обуславливается рядом причин, среди которых:

- возможность форсированного развития рынка за счет ликвидации узких мест стандартных схем и подключения к общему инвестиционному процессу государства;
- сокращение эффективности традиционных схем финансирования в силу кризисных явлений в мировой экономике с 2008 года. Параллельно происходит снижение платежеспособности населения.

В этих условиях требуются новые схемы финансирования жилищного строительства. Внесение соответствующих изменений в законодательное регулирование межбюджетных отношений позволило бы существенно расширить возможности финансирования жилищного строительства, а участие органов местного самоуправления сделать реальным внедрение такого нового и не апробированного решения жилищной проблемы, как жилищный лизинг (долгосрочное пользование, содержание, страхование и обслуживание занимаемого жилья лизингополучателем с правом выкупа).

Жилищный лизинг представляет собой новацию схемы коммерческой аренды жилья. Однако отличием жилищного лизинга является участие местных административных структур. Такое участие сочетает в себе возможности смягчения сокращения покупательной способности граждан в период кризиса, с одной стороны, и, одновременно, форсирование строительства жилья, с другой.

Модель реализации государственного партнерства с использованием лизинговых схем предполагает следующие элементы: субъекты, категории объектов (категории строительства), схему операции лизинга, финансовые потоки, нормативное регулирование.

В диссертации разработан алгоритм лизинговой сделки с участием муниципального образования, предполагающий четыре потока движения денежных средств:

- первый поток отражает движение денежных средств из региона в муниципальные образования;
- второй поток – из муниципальных образований инвестиционно-строительной компании (заказчику);
- третий поток разбивается на два цикла - краткосрочный и долгосрочный, в соответствии с которыми, вначале денежный поток, эквивалентный фиксированной сумме прибыли, от лизингополучателя поступает одновременно с оформлением договора лизинга инвестиционно-строительной компании, а в дальнейшем, т.е. на протяжении всего срока лизинга - от лизингополучателя муниципальному образованию;
- четвертый поток, завершая кругооборот, отражает движение денежных средств от муниципального образования – в регион (рис. 10).

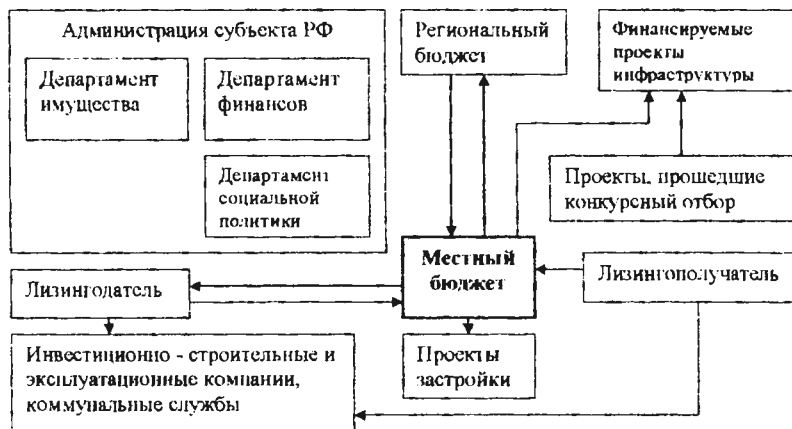


Рисунок 10. Схема движения потоков денежных средств при реализации процедуры жилищного лизинга

Покупка жилья с помощью лизинга имеет существенное отличие от стандартных схем ипотеки, которое заключается не просто в снижении требований к размеру первоначального взноса, но в принципиально ином включении в данный процесс приобретения жилья региональных и муниципальных органов. Значимость применения таких новых схем четко согласуется с обоснованной автором необходимостью государственного участия в развитии рынка жилищной недвижимости, более того - его форсировании.

**8. Предложен и обоснован комплекс мер по координации действий всех уровней власти по повышению эффективности реализации стратегии инновационного развития региональных рынков купли-продажи и аренды жилищной недвижимости, предусматривающий нормативное регулирование, развитие государственно-частного партнерства и организационные системы привлечения средств по финансированию региональных жилищных программ путем эмиссии и размещения ценных бумаг.**

В диссертации автором показано, что реализация инновационной концепции развития рынка жилищной недвижимости в России предполагает целый комплекс мер, совокупность которых объединяется в рамках особой системы. Такая система способствует четкому пониманию решаемой проблематики, т.е. последовательной и эффективной координации субъектов рынка. Сила такой координации состоит во всестороннем наиболее полном учете интересов участников рынка. Включением местных органов самоуправления в общую систему координации и менеджмента на рынке жилищного строительства может быть достигнут учет регионального аспекта рынка жилищной недвижимости. Местные власти благодаря законодательному наделянию довольно широкими полномочиями и ответственностью за реализацию региональных проектов могут проводить в целом достаточно эффективную инвестиционную политику. На них должна лежать ответственность за региональное планирование и зонирование территорий, а также за реализацию экологической политики и управление инвестиционными программами.

В целом, система координации предполагает использование следующих инструментов:

- нормативное регулирование;
- создание и развитие смешанных компаний;
- эмиссия ценных бумаг и их использование для организации системы привлечения средств для финансирования местных жилищных программ.

Нормативное регулирование, предполагает централизованный характер, в соответствии с чем, федеральным властям должны быть вменены функции:

- координации управления региональными программами;
  - создание эффективного правового и экономического механизмов.
- Эти функции конкретизируются:
- в обеспечении правового фундамента;
  - в оформлении договорных отношений с муниципальными и региональными организациями по делегированию им ответственности, в том числе в области зонального планирования;
  - в создании условий для объединения финансовых и материальных ресурсов, в установлении приоритетов налогового регулирования, кредитования;
  - в определении форм ответственности местных органов за реализацию проекта и за возможные негативные последствия (нарушение экологической среды, зонального земельного планирования и др.).

Приоритет регионального уровня определяется в обеспечении реализации нормативных регламентов установленных на федеральном уровне, а также инвестиционной поддержке местных программ, в частности, по развитию сектора аренды жилья. В диссертации показано, что широкомасштабное строительство доходных домов предполагает создание механизма отбора, оценки и разработки эффективных схем их финансирования. Инвестиционно-строительные компании (девелоперы) в этой системе партнерства, получая определенную прибыль на вложенный капитал, могут, кроме того, участвовать в их эксплуатации, приобретать объекты недвижимости (доходные дома) со временем в собственность или на условиях lease-back (как правило, на льготных условиях налогообложения) и таким образом пополнять местные бюджеты, средства которых направляются на новые инвестиционные проекты в развитие территории. Организация деятельности, связанной с наймом жилья, и координирование развития сектора аренды в соответствии с планами развития муниципалитета, должны находиться в компетенции региональных и местных органов. В работе обосновано, что к числу важных источников финансирования жилищного и других видов строительства на местном уровне относится эмиссия муниципальных облигаций, что является способом аккумуляции средств населения и концентрирования их на решении жилищного вопроса. Кроме того, такая система повышает мотивацию населения участия в управлении жилищной сферой, формирует высокую финансовую грамотность и поощряет к социальной активности.

В работе показано, что именно включением местных органов самоуправления в общую систему координации и менеджмента на рынке жилищного строительства может быть достигнут учет регионального аспекта. Вместе с тем, необходимо избежать дисбалансов интересов субъектов и особенно разных уровней государственной власти. Жилищная политика должна встраиваться в новую систему отношений центр – регионы – муниципальные образования, в рамках которой в принятии инвестиционных решений в области жилищного строительства, развития городских и сельских территорий заметно усиливается роль регионов.

**9. Разработаны концепция инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости, в соответствии с которой в современной постиндустриальной экономике государство становится их главным регулятором; определены инструменты и формы эффективного воздействия государственных органов на интенсивное развитие жилищной сферы; доказано, что формирование альянса государства и бизнеса следует рассматривать как один из центральных элементов структуры инновационной экономики.**

В диссертации обосновано, что достижение главной цели жилищной политики на рынке жилищной недвижимости: обеспечение населения страны качественным и доступным жильем, подразумевает разработку и реализацию инновационной стратегии. Доказано, что именно таким образом форсируется и направляется развитие рынков жилищной недвижимости в развитых странах. В соответствии с проведенным автором данного диссертационного исследования

анализом выявлены и обоснованы принципы инновационных концептуальных направлений, комплекс мер по их реализации и др. (рис. 11).

Предложенная концепция инновационного развития базируется на совокупности наработок весьма широкого круга исследований, проведенных на сегодняшний момент в обсуждаемой сфере. Она подразумевает широкое использование обширного теоретического и практического материала, проанализированного автором диссертационной работы, комплексность и системность которой должна способствовать достижению заявленных в работе целей с наименьшими затратами для народного хозяйства России. Концепция инновационного развития должны стать ключевой основой перехода к прогрессивному развитию рынков жилищной недвижимости в регионах России, создавая научную и практическую основу повышения эффективности их функционирования.

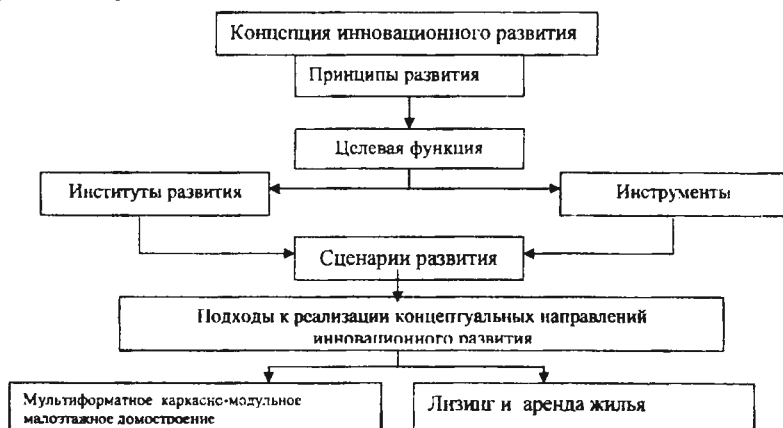


Рисунок 11 – Алгоритм разработки концепции и приоритетные направления инновационного развития рынков жилищной недвижимости

На уровне государства, на наш взгляд, необходимо стимулировать формирование многосложной инфраструктуры долгосрочного финансирования – сети специализированных банков и фондов, в т.ч. региональных и муниципальных, разветвленной системы страхования рисков, а также поощрять инициативы населения по организации кооперативных структур, стройсберкасс и т.д. Эти и другие меры, на наш взгляд, позволят стране постепенно выйти на траекторию подъема и жилищного строительства, и общей инвестиционной активности, будут способствовать росту экономики и доходов населения.

Становление государственно-частного партнерства, предполагающее роль государства как основной направляющей силы инновационного развития рынка жилищной недвижимости, позволит сформировать прочный фундамент совершенствования жилищных отношений, что подразумевает не только улучшение ситуации обеспечения граждан России доступным и качественным жильем, но и способно создать особую систему управления таким развитием, его форсирования и придания этому процессу динамического характера.

## Основные публикации по теме диссертации

### Статьи в журналах, рекомендованные ВАК для публикации основных результатов диссертационных исследований

1. Левин, Ю.А. Рейтинговая оценка уровня развития региональных жилищных рынков Центрального федерального округа // Ю.А.Левин/ Научные труды Вольного экономического общества России. Том 156 – М.: ВЭО России. 2011.- 0,65 п. л.
2. Левин, Ю.А. Формирование концепции инновационного развития регионального рынка жилищной недвижимости // Ю.А.Левин/ Вестник гражданских инженеров. -2011. -№ 4, 0,3 п.л.
3. Левин, Ю.А. Концепция инновационного развития рынка жилищной недвижимости и сценарный подход к ее реализации // Ю.А.Левин/ Экономическое возрождение России. -2011. -№4(30). 0,6 п.л.
4. Левин, Ю.А. К вопросу о формировании инфраструктуры долгосрочного финансирования жилищного строительства.// Ю.А.Левин / Финансы. – 2010.- №9 – 0,6 п.л.
5. Левин, Ю.А. Частно-государственное партнерство на рынке недвижимости: поиск инновационных схем жилищного финансирования // Ю.А.Левин / Финансы. - 2009. - №12 – 0,6 п.л.
6. Левин, Ю.А. О налоговом регулировании рынка жилищной недвижимости. //Ю.А.Левин // Финансы. - 2009. - №1. - 0,6 п.л.
7. Левин, Ю.А. Оценка отраслевых возможностей лизинга оборудования и недвижимости // Ю.А.Левин / Нефть, газ и бизнес. – 2008. - № 12 – 0,5 п.л.
8. Левин, Ю.А. Последствия спада на рынке недвижимости США //Ю.А.Левин // Финансы. - 2008. №10. - 0,5 п.л.
9. Левин, Ю.А. Ипотека в США: оценка кризисной ситуации. // Ю.А.Левин / Экономика строительства. - 2008. - № 4. – 0,5 п.л.
10. Левин, Ю.А. Маркетинг при сегментации рынка малоэтажного жилищного строительства. // Ю.А.Левин / Экономика строительства. 2006г. - № 6. – 0,6 п.л.
11. Левин, Ю.А. Рынок малоэтажного жилищного строительства: факторы развития и перспективы. // Ю.А.Левин / Экономика строительства"- 2005. - № 12 – 0,6 п.л.
12. Левин, Ю.А. Аналитическое определение экономической дискриминации в ипотечном кредитовании // Ю.А.Левин / Экономика строительства. -2005. - № 10 – 0,7 п.л.
13. Левин, Ю.А. Выбор стратегии при кредитовании недвижимости (опыт США). // Ю.А.Левин / Экономика строительства. - 2005.- № 7 – 0,5 п.л.
14. Левин, Ю.А. Оценка сценариев инвестиционной политики на рынках городского жилья //Ю.А.Левин // Экономика строительства. – 2005. - № 1 – 0,5 п.л.
15. Левин, Ю.А. Формирование предпочтений на рынке коммерческой недвижимости в городах США //Ю.А.Левин // Экономика строительства. - 2003. - № 10 – 0,6 п.л.
16. Левин, Ю.А. Механизм сделок в сфере городской недвижимости на рынках жилья России и США: общие черты и различия / Ю.А.Левин // Экономика строительства. - 2003. - № 4 – 0,6 п.л.
17. Левин, Ю.А. Дифференциация жилой недвижимости в городах США / Ю.А.Левин // Экономика строительства. – 2002. - № 11. – 0,6 п.л.
18. Левин, Ю.А. Специфические особенности объектов инвестиций на рынке недвижимости в США //Ю.А.Левин // Экономика строительства. - 2002 - № 6 – 0,6 п.л.

### Монографии

19. Левин, Ю.А. Инвестиционные технологии инновационных программ развития рынка жилищной недвижимости. //Ю.А.Левин/М.: РГУ УИТП- 2009. 12,5 п.л.
20. Левин, Ю.А. Инновационное развитие региональных рынков жилищной недвижимости. Теоретические и методологические основы // Ю.А.Левин / - Germany. - Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011- 9 п.л.



### Статьи и тезисы докладов в других изданиях

21. Левин, Ю.А. Роль государства в решении проблем развития региональных рынков жилищной недвижимости // Ю.А.Левин / Сб. научных статей по материалам Шестой Всероссийской (Второй международной) научно-практической конференции «Система государственного и муниципального управления: проблемы и перспективы развития» Москва, Финансовый университет при Правительстве РФ. 6 декабря 2011г.- М.: Изд-во «Альтекс» 2011-0.5 п.л.

22. Левин Ю.А. Узловые направления государственного регулирования в жилищной сфере // Ю.А.Левин Сб. трудов по материалам V-ой международной научно-практической конференции «Устойчивое развитие муниципальных образований: вопросы теории, методологии и практики» 20-21 октября 2011г.: Одинцово, Московская обл. Изд-во «ОГИ» 2011-0.4 п.л.

23. Левин, Ю.А. Принципы эффективности в управлении жилищной сферой // Ю.А.Левин / Сб. научных статей по материалам Пятой Всероссийской (Первой международной) научно-практической конференции «Система государственного и муниципального управления: проблемы и перспективы развития» Москва, Финансовый университет при Правительстве РФ. 9 декабря 2010г.-М.:Изд-во«Альтекс»2010-0.6 п.л.

24. Левин, Ю.А.// Основные направления регулирующего воздействия государства на рынках жилищной недвижимости. // Ю.А.Левин «Жилищная экономика» 2010, № 3. – 04 п.л.

25. Левин Ю.А. Налогообложение жилищной недвижимости: исторический опыт, современная зарубежная практика и российская реальность // Ю.А.Левин Сб. трудов по материалам IV-ой международной научно-практической конференции «Устойчивое развитие муниципальных образований: вопросы теории, методологии и практики» 14-15 октября 2010г.: Одинцово, Московская обл. Изд-во «ОГИ» 2010-0.5 п.л.

26. Левин, Ю.А. Оптимальные решения для доступного жилья // Ю.А.Левин / Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2010. - №4- 0.5 п.л.

27. Лсвин, Ю.А.// Оценка сценариев развития рынка жилищной недвижимости. // Ю.А.Левин / Материалы I Всероссийской научно-практической конференции «Интеллект. Инновации. Информация. Инвестиции. Институты. Инфраструктура» Москва, журнал «Экономика и управление народным хозяйством». 8 февраля 2010г.М.: Изд-во «МАКС Пресс» 2010 – 0.4 п.л.

28. Левин, Ю.А.// Инвестиционные источники рынка жилищной недвижимости в рамках концепции инновационного развития. // Ю.А.Левин / Международный сборник научных трудов «Управление инвестиционно-строительным и жилищно-коммунальным комплексами» М.: Изд-во « МГАКХиС»- 2010 – 0.4 п.л.

29. Левин, Ю.А. Координация действий уровней власти по решению проблем доступного жилья // Ю.А.Левин / Сб. научных статей по материалам Четвертой Всероссийской научно-практической конференции «Система государственного и муниципального управления: проблемы и перспективы развития» Москва, Финансовая Академия при Правительстве РФ. 10 декабря 2009г. М.: Изд-во «ПКЦ Альтекс»- 2009 – 0.6 п.л.

30. Левин, Ю.А. Маркетинг объектов жилищного строительства: вопросы теории и практики // Ю.А.Левин / Сб. статей по материалам Второй международной научной конференции «Инновационное развитие экономики России: ресурсное обеспечение»/ МГУ им. М.В.Ломоносова. 24 апреля 2009г. М.: Изд-во МАКС Пресс, 2009 – 0.5 п.л.

31. Левин, Ю.А. Система критериев ценовой устойчивости рынков жилья // Ю.А.Левин / Сб. материалов V Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные вопросы экономической науки» 10 марта 2009. Часть 1. Новосибирск, - ЦРНС – Изд-во «СИБПРИНТ» 2009 – 0.3 п.л.

32. Левин, Ю.А. Муниципальный лизинг: поиск новых возможностей формирования рынка доступного жилья // Ю.А.Левин / Сб. научных статей по материалам Третьей Всероссийской научно-практической докладов конференции

«Система государственного и муниципального управления: проблемы и перспективы развития» Москва, Финансовая Академия при Правительстве РФ. 3 декабря 2008г. М.: Изд-во «ПКС Альтекс»- 2009 – 0.5 п.л.

33. Левин, Ю.А. Проблемы развития рынка малозагажного домостроения и некоторые пути их инновационного решения // Ю.А.Левин / Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2009. - №3- 0.6 п.л.

34. Левин, Ю.А. Реформирование жилищно-инвестиционной политики: тенденции и прогноз развития малозагажного домостроения // Ю.А.Левин / Сб. докладов конф. «Общественный сектор в экономике России: теория и практика реформ». Москва, МГУ им. М.В.Ломоносова. 26 ноября 2008г. - М.: Изд-во МАКС Пресс, - 2008 -05 п.л.

35. Левин, Ю.А. Факторы риска ипотечного кредитования: сценарий развития кризиса ликвидности // Ю.А.Левин /Сб. научных трудов « Социально-экономические подходы в решении региональных и отраслевых проблем инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплексов»//М.:Изд-во МИКХиС. – 2008-0.5 п.л.

36. Левин, Ю.А. Формы финансово- кредитного взаимодействия субъектов рынка недвижимости// Ю.А.Левин/ Сб. научных трудов «Проблемы повышения эффективности инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплексов» // / М.: Изд-во МИКХиС. – 2006 – 0.6 п.л.

37. Левин, Ю.А. О системном подходе к разработке региональных и отраслевых программ по ипотечному кредитованию жилья. // Ю.А.Левин / Сб. докладов международной конференции по региональным и отраслевым проблемам инвестиций. Суздаль, 7-9 февраля 2002.М.:МАИЭС. 2002 -0.6 п.л.

38. Левин, Ю.А. К вопросу государственного влияния на институциональные изменения в сфере ипотечного кредитования жилья// Ю.А.Левин / Экономика и финансы. - 2001. - №1-05 п.л.

## ЛЕВИН ЮРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

АВТОРЕФЕРАТ

Лицензия ИР №020815 от 21.09.98

---

Подписано в печать 10.04.2012 Формат 60х90 1/16 усл. печ. л. 2,9  
Тираж 100 экз. Заказ № 270к. Издательско-полиграфический центр  
Новгородского государственного университета им. Ярослава Мудрого. 173003,  
Великий Новгород, ул. Б. Санкт-Петербургская, 41



10~